

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2023. DECEMBER 31.

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	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	12
2.1.2	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	12
2.1.3	Árbevétel.....	13
2.1.4	Befektetések leányvállalatban.....	13
2.1.5	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.6	Értékvesztés.....	14
2.1.7	Immateriális javak.....	15
2.1.8	Készletek.....	15
2.1.9	Követelések.....	15
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok.....	16
2.1.12	Jövedelemadók.....	18
2.1.13	Lízing.....	19
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.17	Osztalék.....	21
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.19	Részvényjuttatások, opciós programok.....	21
2.1.20	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek.....	21
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.2.1	A Társaság által alkalmazott, 2023. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:.....	22
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok.....	25
2.3	Bizonytalansági tényezők.....	28
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése.....	28
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	28
2.3.3	Értékcsökkenés.....	29
2.3.4	Halasztott vételár kötelezettség.....	29
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	30
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	31
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések.....	39
4.	Immateriális javak.....	40
5.	Lízingek.....	41
6.	Befektetések leányvállalatban.....	42
7.	Halasztott adó követelések.....	43
8.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	43
9.	Egyéb követelések.....	44
10.	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	45
11.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	45
12.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	46
13.	Saját részvények.....	48
14.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	50
15.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	51
16.	Szállítói kötelezettségek.....	53

17.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben.....	53
18.	Egyéb kötelezettségek	54
19.	Árbevétel.....	54
20.	Egyéb működési bevételek	54
21.	Anyagköltségek	55
22.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	55
23.	Igénybevett szolgáltatások.....	56
24.	Személyi jellegű ráfordítások	57
25.	Egyéb működési ráfordítások.....	57
26.	Pénzügyi műveletek bevételei	57
27.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	58
28.	Jövedelemadó ráfordítás	58
29.	Tőkekemenzsmnt.....	59
30.	Kockázatkezelés	59
31.	Pénzügyi instrumentumok	65
32.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	66
33.	Mérlegfordulónap utáni események.....	67
34.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	68
35.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	70

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	<u>4</u>	10 602	711
Eszközhasználati jog	<u>5</u>	19 966	244
Ingatlanok	<u>3</u>	168	196
Gépek és berendezések	<u>3</u>	119 574	134 234
Befektetések leányvállalatban	<u>6</u>	9 148 927	8 581 605
Éven túli eszközök összesen		9 299 237	8 716 990
Forgóeszközök			
Készletek		2 121	2 121
Vevőkövetelések		327	285
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<u>8</u>	3 434 248	3 531 819
Egyéb követelések	<u>9</u>	46 110	633 617
Tényleges jövedelemadó követelések		0	1 233
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	<u>11</u>	6 140 594	8 669 080
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	<u>10</u>	0	142 446
Forgóeszközök összesen		9 623 400	12 980 601
Eszközök összesen		18 922 637	21 697 591

A 9-71. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	<u>12</u>	171 989	171 989
Tőketartalék	<u>12</u>	1 562 273	1 564 066
Visszavásárolt saját részvény	<u>13</u>	(160 147)	(370 862)
Eredménytartalék	<u>12</u>	2 048 495	2 950 878
Saját tőke összesen:		3 622 610	4 316 071
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek		61	61
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<u>14</u>	1 306 318	3 800 802
Tartozások kötvénykibocsátásból	<u>15</u>	13 033 923	13 059 828
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<u>5</u>	73 786	62 042
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		14 414 088	16 922 733
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói kötelezettségek	<u>16</u>	35 324	9 491
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	<u>17</u>	656 640	357 611
Egyéb kötelezettségek	<u>18</u>	185 793	84 687
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<u>5</u>	8 182	6 998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		885 939	458 787
Kötelezettségek és saját tőke összesen		18 922 637	21 697 591

A 9-71. oldalakon közölt melléletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	<u>19</u>	288 507	253 174
Egyéb működési bevétel	<u>20</u>	74	4 582
Bevételek összesen		288 581	257 756
Anyagköltségek	<u>21</u>	(17 077)	(11 182)
Eladott áruk és szolgáltatások	<u>22</u>	0	(42 578)
Igénybevett szolgáltatások	<u>23</u>	(177 483)	(291 042)
Személyi jellegű ráfordítások	<u>24</u>	(162 622)	(160 498)
Értékcsökkenés és amortizáció		(16 295)	(5 091)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<u>5</u>	(4 904)	(976)
Egyéb működési ráfordítások	<u>25</u>	(9 760)	(19 625)
Működési költségek		(388 141)	(530 992)
Működési eredmény		(99 560)	(273 236)
Pénzügyi bevételek	<u>26</u>	3 973 897	2 187 232
Pénzügyi ráfordítások	<u>27</u>	(796 703)	(497 636)
Adózás előtti eredmény		3 077 634	1 416 360
Jövedelemadók	<u>28</u>	(143 117)	(29 218)
Adózott eredmény		2 934 517	1 387 142
Teljes átfogó jövedelem		2 934 517	1 387 142

A 9-71. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. december 31-én		171 989	1 544 146	(243 406)	2 739 436	4 212 165
Osztalék	12				(1 175 700)	(1 175 700)
Saját részvény visszavásárlás	13			(127 456)		(127 456)
Munkavállalói részvényprogramok	12		19 920			19 920
Teljes átfogó jövedelem					1 387 142	1 387 142
Egyenleg 2022. december 31-én		171 989	1 564 066	(370 862)	2 950 878	4 316 071
Osztalék	12				(3 836 900)	(3 836 900)
Saját részvény visszavásárlás	13			210 715		210 715
Munkavállalói részvényprogramok	12		(1 793)			(1 793)
Teljes átfogó jövedelem					2 934 517	2 934 517
Egyenleg 2023. december 31-én		171 989	1 562 273	(160 147)	2 048 495	3 622 610

A 9-71. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2023	2022
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		3 077 634	1 416 360
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	<u>3, 5</u>	21 199	6 067
Részvényalapú kifizetések ráfordításai		20 595	55 057
Nettó árfolyamkülönbözet		77 320	(32 523)
Pénzügyi bevételek	<u>26</u>	(3 973 897)	(2 187 232)
Pénzügyi költségek	<u>27</u>	796 703	497 636
Működő tőke változásai			
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	<u>9</u>	(22 724)	(3 185)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	<u>16, 18</u>	126 939	94 178
		123 769	(153 642)
Kapott kamatok	<u>26</u>	1 074 303	840 495
Kifizetett kamatok	<u>27</u>	(478 989)	(211 376)
Fizetett jövedelemadó	<u>28</u>	(144 203)	(29 501)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		574 880	445 976
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	<u>3</u>	(2 512)	(136 713)
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	<u>17</u>	387 819	2 340 735
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	<u>8</u>	281 189	(641 796)
Leányvállalattól és közös vezetőségű vállalattól kapott osztalék	<u>6, 26</u>	1 245 453	1 608 081
Leányvállalat akvizíciója	<u>2.4.2.1</u>	0	(3 506 647)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		1 911 949	(336 340)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	<u>13</u>	259 426	155 612
Saját részvények vásárlása	<u>13</u>	(71 100)	(388 941)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	<u>2.4.2.1</u>	(1 127 101)	(123 356)
Halasztott vételár fizetése	<u>2.4.2.1, 14</u>	(241 665)	
Hitelfelvételből származó bevétel	<u>15</u>	0	5 981 816
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	<u>12</u>	(3 836 900)	(1 171 987)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(5 017 340)	4 453 143
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(2 530 512)	4 562 780
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		8 669 080	3 983 944
Árfolyam átváltási különbözetelek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		2 026	122 356
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	<u>11</u>	6 140 594	8 669 080

A 9-71. oldalakon közzétett mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Társaság Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatain keresztül vezetői pozíciót tölt be Közép-Európa szolgáltató szektorában, elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítésének területén és Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban rendelkezik befektetésekkel.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House 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 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1-es pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése,
- ingatlanközvetítés,
- pénzügyi termékek közvetítése,
- biztosításközvetítés,
- ingatlan 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 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Gay Dymisch) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymisch). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2023. december 31-én	Tulajdoni hányad 2022. december 31- én
GD Holding Kft.	39,18%	39,17%
DDGroup Kft.	39,18%	39,17%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	8,24%	7,60%
Munkavállalók	2,37%	2,13%
Visszavásárolt saját részvény	0,97%	2,16%
Egyéb befektetők	10,07%	9,76%
Összesen	100%	100%

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 8-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A 2000. évi C. törvényt („Számviteli törvény”) módosító a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok egyedi beszámolási célokra történő hazai alkalmazásának bevezetéséhez kapcsolódó, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi CLXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően 2017. január 1-től kezdődően a Társaság az egyedi pénzügyi kimutatásait is a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készíti.

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A egyedi 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.

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális beszámolási pénzneme a magyar forint.

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

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

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

2.1.2 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

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

Vagy

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

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

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

Vagy

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

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

2.1.3 Árbevétel

A Társaság a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Társaság meghatározóan holdingszolgáltatást (stratégia, menedzsment) és finanszírozást nyújt leányvállalatai számára.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítéséért várakozása szerint jogosultságot szerez.

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

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,
2. lépés: A szerződésben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az üzleti ár meghatározása,
4. lépés: Az üzleti ár felosztása a szerződésben szereplő teljesítési feltételekre,
5. lépés: A bevétel elszámolása a teljesítési feltételek teljesítésekor.

Leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatás

A Társaság a leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatást folyamatosan nyújtja, az azzal kapcsolatos bevételeket pedig folyamatosan ismeri el.

2.1.4 Befektetések leányvállalatban

Befektetések leányvállalatban soron a Társaság az ellenőrzése alatt álló társaságokat mutatja ki. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Társaság ellenőriz. A Társaság akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. Annak megállapítása, hogy a Társaság irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

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

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

A Társaság bekerülési érték alapon tartja nyilván a leányvállalatokban tett befektetéseket.

A Társaság a kezdeti megjelenítést követően a leányvállalatokban tett befektetéseket a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli, az értékvesztés szükségességét évente vizsgálja.

2.1.5 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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.

2.1.6 Értékvesztés

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság 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 Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron 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 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
---	--------

2.1.8 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.

2.1.9 Követelések

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

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

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

Az értékesítésre tartott minősítés feltételei csak akkor tekinthetők teljesítettnek, ha az értékesítés nagyon valószínű, és az eszköz vagy az elidegenítési csoport jelenlegi állapotában azonnal értékesíthető. Az értékesítés befejezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy az értékesítéssel kapcsolatban jelentős változásokra kerül sor, vagy hogy az értékesítésre vonatkozó döntést

visszavonják. A vezetésnek elkötelezettnek kell lennie az eszköz értékesítésének terve mellett, és az értékesítésnek a besorolás időpontjától számított egy éven belül várhatóan be kell fejeződnie.

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

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök és kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten, rövid lejáratú tételként kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 10. megjegyzés tartalmazza

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

Erdménnyel 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 az eszköz 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.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

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

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 pénziáramlásokat kötelezettségként kell állományba venni.

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

2.1.12 Jövedelemadók

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

A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak 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 Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság 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 Társaság 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 Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.13 Lízing

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

A Társaság mint lízingbevevő

A Társaság egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Társaság lízingkötelezettségeket jelenít meg a lízingfizetések teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

i) Használati jog eszközök

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

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

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

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

ii) Lízingkötelezettségek

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

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

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

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Társaság a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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

2.1.14 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása a Társaság konszolidált eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik. Az IAS 33 standard 4. bekezdésével összhangban a Társaság egyedi EPS információkat nem tesz közzé.

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.

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17 Osztalék

A fizetett osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta. Osztalék bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor a Társaság jogosulttá vált a kifizetésre.

2.1.18 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.

2.1.19 Részvényjuttatások, opciós programok

A Társaság a cégcsoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 13. pontban található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetesként kerülnek elszámolásra.

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

2.1.20 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

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

A cash flow-ra vonatkozó kimutatás alkalmazásában a Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a fentiekben meghatározott készpénzből és rövid lejáratú betétekből állnak, a fennálló folyószámlahitelek nélkül, mivel

ezek a Társaság pénzgazdálkodásának szerves részét képezik. A Társaság indirekt cash flow-ra vonatkozó kimutatást készít, a működési tevékenységből származó cash flow a nettó eredménnyel kezdődik, majd az adózás előtti eredménynek a működési tevékenységből származó cash flow-val való egyeztetéséhez szükséges korrekciókat mutatja be.

2.1.21 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság 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 Társaság a 2023. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 A Társaság által alkalmazott, 2023. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, melyeket a Társaság 2023. január 1-étől alkalmaz:

- **IFRS 17: Biztosítási szerződések**

A standard 2023. január 1-jén lépett hatályba és az akkor vagy azt követően kezdődő pénzügyi időszakokra érvényes. Az IFRS 17 egy biztosítási szerződésekre vonatkozó átfogó, új számviteli szabvány, amely kiterjed a megjelenítésre és értékelésre, bemutatásra és a közzétételre. IFRS 17-et kell alkalmazni minden kibocsátott biztosítási szerződéstípusra, bizonyos garanciákra, valamint a diszkrecionális nyereségrészesedéssel bíró pénzügyi instrumentumokra.

A Társaság az IFRS 17 hatókörébe tartozó szerződéseket nem bocsát ki; ezért alkalmazása nincs hatással a Társaság pénzügyi teljesítményére, pénzügyi helyzetére és cash flow-jára.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és 2. IFRS Gyakorlati állásfoglalás: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor.

A Társaság értékelte a számviteli politikák közzétételét és végrehajtotta a szükséges módosításokat a lényeges számviteli politikák bemutatása érdekében.

- **IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától.

A Társaság bemutatja a számviteli becslések változásaiból eredő hatásokat a kiegészítő melléklet 2.3. és 2.4.2.1. fejezeteiben.

- **IAS 12 Jövedelemadók: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a társaságoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlők.

A módosításoknak nem volt hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

- **IAS 12 Jövedelemadók: Nemzetközi adóreform – Második pillér modellszabályok (Módosítások)**

A módosítások a kibocsátást követően azonnal hatályba lépnek, de bizonyos közzétételi követelmények később lépnek hatályba. A Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) 2021 decemberében tette közzé a második pillér modellszabályait, amelyek biztosítják, hogy a nagy multinacionális vállalatokra legalább 15%-os adókulcs vonatkozzon. 2023. május 23-án a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) kiadta a *Nemzetközi adóreform – Második pillér mintaszabályok* – IAS 12 standard módosításait. A módosítások kötelező átmeneti kivételt vezetnek be a második pillér modellszabályainak joghatósági alkalmazásából adódó halasztott adók elszámolása alól, és közzétételi követelményeket támasztanak az érintett jogalanyok számára a második pillér nyereségadóval szembeni potenciális kitétségére vonatkozóan. A módosítások megkövetelik azokban az időszakokban, amikor a második pillér jogszabályait (lényegében) törvénybe iktatták, de még nem hatályosak, olyan ismert vagy észszerűen becsülhető információk közzétételét, amelyek segítenek a pénzügyi kimutatások felhasználóinak megérteni a gazdálkodó egység második pillér jövedelemadóból eredő kitétségét. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitétségéről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó

ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi időszakokra vonatkozóan.

A Társaságra nem vonatkoznak a második pillérhez kapcsolódó adószabályok, így nem volt hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2.2.2 Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

2.2.2.1 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

- **IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid- vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve.

A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

- **IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz a lízingkötelezettség értékelésekor egy visszlízing ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízing ügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Az eladó-lízingbevevő úgy határozza meg a „lízingdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingdíjakat”, hogy az eladó-lízingbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingbevevőt abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot.

A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2.2.2.2 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

- **IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyekre ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett nem pénzbeli változás típusát és hatását is, amelyek megakadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elején és végén közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

- **IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)**

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzik, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközök értékesítése vagy átadása**

A módosítások az IFRS 10 és az IAS 28 előírásai közötti, a befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközértékesítéssel vagy átadással kapcsolatos ismert ellentmondást

kezelik. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget el kell számolni, ha egy ügylet egy üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, ha egy ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem képeznek üzleti tevékenységet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak. 2015. decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta e módosítás hatálybalépésének időpontját a tőkemódszerrel kapcsolatos kutatási projekt eredményéig. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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 információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becslült 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 az egyedi pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.4. pontjában leírtaknak megfelelően a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatokban, mint pénztermelő egységekben fennálló részesedések tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. 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 Társaság 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 Társaság a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéseképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződéstől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

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

2.3.3 Értékcsökkenés

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

2.3.4 Halasztott vételár kötelezettség

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

2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Cégnév	Cím	2023.12.31	2022.12.31
<u>Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
<u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
<u>MyCity Residential Development Kft. leányvállalatai</u>			
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>Közös vezetőségű vállalkozásként</i>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u>			
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
<u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	67%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	85%	58%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	53%

Az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését „Értékesítésre tartott eszköz”-ként tartotta nyilván a Társaság 2022. december 31-én (10. fejezet). Az alapkezelő értékesítésének folyamata 2024. februárjában, mérlegkészítési időszak alatt meghiúsult, így a Társaság 2023. évre vonatkozóan „Befektetések leányvállalatban” soron mutatja ki (6. fejezet).

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2022. évben:

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

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

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

2.4.1 A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 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 ügyintézkést. 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 pénzügyi intézménynek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzügyi intézménnyel 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 intézmények 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 piacépítő 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 érdekképviselet. 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. A társaságnak jelenleg nincs tevékenysége.

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. Az Alapkezelő zártkörű és nyilvános, ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

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

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

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

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

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. áprilisi akvizíciója révén valósult meg.

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

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

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

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

2.4.1.18 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.

2.4.1.19 Olaszországi leányvállalatok

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

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

digitális és nem digitális "kiegészítő" szolgáltatásokat nyújt az olasz piacon a Relabora Srl. leányvállalatán keresztül.

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

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

2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

2.4.2.1 Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.4.1.19. fejezet mutatja be.)

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

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

Tranzakció jellege	Akvizíció
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.00% (2022.12.06-től 71.14%)

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

Vételár megbontása

Készpénzben fizetett ellenérték	3 019 435
Halasztott vételár (earn-out)	3 800 802
Teljes vételár	6 820 237

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

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

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

A Társaság vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Társasággal szemben.

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

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

ezer EUR	2022	2023	2024
2022.12.31- i kalkuláció			
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 749	4 918	5 450
EV/EBITDA szorzó	10,0x	10,0x	10,0x
Várható Cégmenték	47 492	49 181	54 496
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835	-6 835
Várható Saját tőke érték	40 657	42 346	47 661
	8,40%	8,40%	8,40%
Várható Earn out	3 415	3 557	4 003

2023.12.31- i kalkuláció		
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	3 106	6 466
- Módosítások (24% adó)	-745	-1 552
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	2 360	4 914
EV/EBITDA szorzó	10,0x	10,0x
Várható Cégmenték	23 603	49 139
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835
Várható Saját tőke érték	16 768	42 304
	8,40%	8,40%
30% tulajdonrésze kalkulált Earn out	1 409	3 554
Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várható Earn out	1 074	2 709

A Társaság menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 8,9%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2022: 7,2%-os).

A Társaság egyedi megállapodásokat kötött 2022. és 2023. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat átértékelési hatásait figyelembe véve 3 412 712 euró, 1 306 318 ezer Ft volt 2023. december 31-én (2022. december 31-én: 9 496 071 euró, 3 800 802 ezer Ft).

Opciós vételár értékének bemutatása

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

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

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024	2025	2026	Átlag
2022.12.31- i kalkuláció						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171	7 314	7 460	7 387
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721	-1 755	-1 790	-1 773
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 749	4 918	5 450	5 559	5 670	5 614
EV/EBITDA szorzó						10,5x
Várható Cégérték						58 949
- Nettó hitelállomány						0
Várható Saját tőke érték						58 949
						30,00%
Várható opciós kifizetés						17 685
2023.12.31- i kalkuláció						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA		3 106	6 466			4 786
- Módosítások (24% adó)		-745	-1 552			-1 149
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA		2 360	4 914			3 637
EV/EBITDA szorzó						10,5x
Várható Cégérték						38 190
- Nettó hitelállomány						3 313
Várható Saját tőke érték						41 503
						30,00%
30% tulajdonrésze kalkulált Opviós kifizetés						12 451
Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várhatóopciós kifizetés						9 490

A Társaság menedzsmentje figyelembe vette, hogy az opciós vételár kifizetése várhatóan 2025. júniusában fog megtörténni 8,9%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2022: 7,2%-os). A Társaság egyedi megállapodásokat kötött 2022. és 2023. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 8 352 131 euró, 3 190 067 ezer Ft volt 2023. december 31-én (2022. december 31-én: 12 455 776 euró, 4 985 424 ezer Ft).

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

Bruttó érték	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
2021. december 31-én	409	14 215	14 624
Beszerzés	0	136 713	136 713
Csökkenés	0	(199)	(199)
2022. december 31-én	409	150 729	151 138
Beszerzés	0	2 512	2 512
Csökkenés	0	(1 106)	(1 106)
2023. december 31-én	409	152 135	152 544
Értékcsökkenés és értékvesztés			
2021. december 31-én	(186)	(11 637)	(11 823)
Éves értékcsökkenés	(27)	(4 858)	(4 885)
2022. december 31-én	(213)	(16 495)	(16 708)
Éves értékcsökkenés	(28)	(16 066)	(16 094)
2023. december 31-én	(241)	(32 561)	(32 802)
Nettó könyv szerinti érték			
2023. december 31-én	168	119 574	119 742
2022. december 31-én	196	134 234	134 430
2021. december 31-én	223	2 578	2 801

A Társaságnak nem volt jelentős eszközbeszerzése 2023. során (2022: 4 db gépjármű 133 079 eFt értékben).

4. Immateriális javak

Bruttó érték	Immateriális eszközök
2021. december 31-én	4 399
Beszerzés	167
2022. december 31-én	4 566
Beszerzés	10 093
2023. december 31-én	14 659
Értékcsökkenés és értékvesztés	
2021. december 31-én	(3 650)
Éves értékcsökkenés	(205)
2022. december 31-én	(3 855)
Éves értékcsökkenés	(202)
2023. december 31-én	(4 057)
Nettó könyv szerinti érték	
2023. december 31-én	10 602
2022. december 31-én	711
2021. december 31-én	749

A Társaság 2023. során 10 093 eFt értékben szerzett be könyvviteli rendszereket.

5. Lízingek

A Társaság a központi adminisztráció és a menedzsment részére bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság 11,91%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

Eszközhasználati jog	2023.12.31	2022.12.31
Ingatlanok		
Gépek és berendezések	19 966	244
Eszközhasználati jog összesen	19 966	244
<hr/>		
Egyéb járművek	0	0
<hr/>		
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	8 182	6 998
1-5 év közötti	73 786	62 042
5 éven túli		
Lízing kötelezettség összesen	81 968	69 040
<i>ebből IFRS eszközhasználati joghoz kapcsolódó</i>	<i>20 119</i>	<i>96</i>
<i>ebből pénzügyi lízing</i>	<i>61 849</i>	<i>68 944</i>
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	(4 904)	(976)
Kamatráfordítás	(2 499)	(29)
	(7 403)	(1 005)

A Társaság lízingkötelezettségek között mutatja ki a pénzügyi lízing keretében finanszírozott egyéb járművekhez kapcsolódó lízingkötelezettségeket, amelyek év végi egyenlege 61 849 eFt volt 2023. évben (2022: 68 944 eFt).

6. Befektetések leányvállalatban

A Társaságnak évente tesztelnie kell, hogy a leányvállalati befektetéseket érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Társaság. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A Társaság lengyel befektetések esetén 9,6%-os, olasz befektetések esetén 8,4%-os, csehországi befektetések esetén 8,4%-os súlyozott átlagos tőke költséget használt a cash flow-k diszkontálásához.

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Hgroup S.p.a.	7 150 777	6 820 237
Metro House Franchise S.A	863 464	863 464
MyCity Residential Development Kft.	302 040	302 040
Home Line Center Kft.	252 000	252 000
GDD Commercial Kft.	219 500	219 500
Credipass Polska S.A.	103 150	8 814
REIF 2000 Kft.	42 600	42 600
Home Management Kft.	21 500	21 500
Hitelcentrum Kft.	14 650	14 650
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	13 800	13 800
Duna House Franchise s.r.o.	10 000	10 000
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5 000	5 000
Duna House Franchise Kft.	5 000	5 000
Energetikai Tanúsítvány Kft.	3 000	3 000
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	142 446	0
Befektetések leányvállalatban összesen:	9 148 927	8 581 605

A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett a Hgroup Spa. olasz hitelközvetítő cégcsoportban. A társaság 2023 folyamán további részesedést szerzett a csoportban, mely tranzakció részleteit a 2.4.1.19. pont tartalmazza. A HGroup Spa. részesedés értéke így 7 150 millió forintra növekedett.

A Társaság az Impact Alapkezelő Zrt-ben megvalósult befektetést értékesítésre tartott eszközzé sorolta át 2022. során, majd az értékesítés megíiusulását követően a befektetés megtartása mellett döntött 2024. februárjában, így az visszasorolásra került befektetések leányvállalatban sorra. Ennek részleteit lásd még a 10. pontban.

A Társaság igazgatósága elvégezte leányvállalatok kapcsán a Társaság mérlegében kimutatott befektetések értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nem volt szükség értékvesztés elszámolására.

7. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Társaság 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 Társaság. A felmerülő halasztott adót a Társaság 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.

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

8. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Társasággal.

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

- ellenőrzést, közös ellenőrzést gyakorol, vagy
- jelentős befolyással rendelkezik a Társaság felett;
- kulcspozícióban lévő vezető a beszámolót készítő gazdálkodó egységnél vagy annak egy anyavállalatánál.

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

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

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

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	2 844 000	3 231 819
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	590 248	300 000
Kapcsolt követelések összesen	3 434 248	3 531 819

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek csökkenése elsősorban a Társaság leányvállalatán a MyCity Residential Development Kft-n keresztül megvalósuló lakóingatlan fejlesztések finanszírozásához adott kölcsönhöz köthető. A projekthez kapcsolódó kölcsön, kamat és osztalékkövetelések összege 785 254 eFt volt 2022. végén (2022: 1 740 070 eFt). A Társaság 421 058 eFt kölcsönt nyújtott olaszországi leányvállalatának stratégiai együttműködés finanszírozásához.

A Társaság kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségeit a 17. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 32. pont mutatja be.

9. Egyéb követelések

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	13 510	585 121
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 749	41 327
Költségek aktív időbeli elhatárolása	11 181	3 825
Adott előlegek	0	1 371
Egyéb követelések	18 670	1 973
Egyéb követelések összesen:	46 110	633 617

A Társaság 2023. végén összesen 13 510 eFt követeléssel rendelkezett a Hgroup Spa. eladói felé (2022: 585 121 eFt), 2023. évben összesen 571 611 eFt-ot érvényesített a 2022. év utáni halasztott vételárban. A tranzakció részleteit lásd a 2.4.2.1. pontban.

Bevételek aktív időbeli elhatárolása soron lekötött betétek időarányos kamatát mutatja ki a Társaság.

10. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Impact Alapkezelő Zrt.	0	142 446

Az igazgatóság 2022. szeptemberében az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítéséről döntött, mivel a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokat hátrányosan érintő visszaváltási szabályok miatt folyamatosan csökkent az által kezelt alap nettó eszközértéke. Az alapkezelő értékesítése az adásvételi szerződés 2023. decemberi aláírását követően a vevő nemfizetése következtében 2024. februárjában megghiúsult. Ezt követően az igazgatóság úgy döntött, hogy felfüggeszti az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítését és tőkeemelést követően ismételten fejleszteni fogja a tevékenységet.

11. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	6 140 149	8 668 896
Pénztáregyenleg	445	184
Pénzeszközök összesen	6 140 594	8 669 080

A Társaság pénzeszközei 6 140 594 eFt-ot tettek ki 2023. végén (2022: 8 669 080 eFt).

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.

12. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részvényosztály	2023		2022	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

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

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

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 (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó résszel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

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

Osztalék levezetése	2023	2022
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	(3 690 000)	(1 100 400)
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	(146 900)	(75 300)
Elhatározott osztalék összesen	(3 836 900)	(1 175 700)
Levont SZJA	(36 136)	(8 724)
Elhatározott osztalék SZJA után	(3 800 764)	(1 166 976)
1. negyedév	0	0
2. negyedév	(3 690 000)	(1 091 381)
3. negyedév	(36 136)	(8 724)
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	(3 726 136)	(1 100 104)
1. negyedév	(18 825)	(15 112)
2. negyedév	(36 725)	(18 825)
3. negyedév	(36 725)	(18 825)
4. negyedév	(36 725)	(18 825)
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	(129 000)	(71 587)
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	(3 855 136)	(1 171 692)

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

13. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

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

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

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

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

2023/2033 Program

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

Az eredményességi feltételek eredménycél eléréséhez és köztes eredmények teljesítéséhez kötöttek, amelyek kiindulási pontja a Csoport 2023. évi korrigált EBITDA-ja EUR devizanemben. Az eredménycélok számításának módját a Társaság Munkavállalói Résztulajdonosi Programja Javadalmazási Politikájának 13. sz. melléklete tartalmazza. Az eszerint számított 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény 5 776 ezer euró, amelyet az alábbi táblázat vezet le:

	2023
Működési eredmény	1 965 309
<i>Növelve</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	780 216
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	414 108
EBITDA	3 159 633
<i>Csökkentve</i>	
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Érd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye	69 107
A MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-984485) és leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyereség	818 719
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrész-arányos EBITDA-szintű nyereséggel	65 717
2023. évi Korrigált EBITDA (HUF) eredmény	2 206 089
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>	<i>381,95</i>
2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény	5 776

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

- a Csoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye a 2032. üzleti év végéig bármely két egymást követő üzleti év alatt eléri összesen a 34.000.000,- EUR összeget, oly módon, hogy az eredmény ebből egyik évben sem lehet alacsonyabb 13.000.000,- EUR összegnél, és
- a Csoport teljesíti a köztes eredménycélokat.

A 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény összegét figyelembe véve a köztes eredménycélok az alábbiak:

- a 2024-2026. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 22 329 ezer eurót, és
- a 2027-2029. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 31 530 ezer eurót.

Munkavállalók 2022 program

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

Munkavállalók 2023 program

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

Munkavállalók 2024 program

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi

munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2022** és a **Vezetői opciós Program 2021/2023** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2023. évi konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság 2021. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján az **eredményességi feltétel teljesült**.

	2023	2021
Konszolidált árbevétel	32 818 311	14 461 930

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

Saját részvények száma (db)	2023.12.31	2022.12.31
Időszak elején	744 287	614 671
Részvényvásárlás	146 027	703 192
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(522 515)	(535 660)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(35 014)	(37 916)
Időszak végén	332 785	744 287

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Halasztott vételár - Hgroup S.p.a.	1 306 318	3 800 802

A Társaságnak összesen 1 306 318 eFt várható earn-out kötelezettsége van a Hgroup S.p.a. eladói felé (2022: 3 800 802 eFt). A tranzakciót a 2.4.2.1. pont, a Társaság eladókkal szembeni követelését a 9. pont mutatja be.

15. Tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

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

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

	Kupon	Lejárat	2023.12.31	2022.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030/l., HUF	3,00%	2030.09.02	6 839 675	6 875 081
Duna House NKP Kötvény 2032/l., HUF	4,50%	2032.01.12	6 194 248	6 184 747
Összesen			13 033 923	13 059 828

Duna House NKP Kötvény 2030/l.

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

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

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

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

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

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
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	-1 386 000	-6 600 000	-7 986 000

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

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

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

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

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

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

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

16. Szállítói kötelezettségek

	2023 dec. 31.	2022 dec. 31.
Szállítók	35 324	9 491
Szállítói kötelezettségek összesen	35 324	9 491

17. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023 dec. 31.	2022 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	619 347	338 158
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	37 293	19 453
Kapcsolt kötelezettségek összesen	656 640	357 611

A leányvállalatoktól kapott kölcsön a Csoport cash pool számlájának és végi egyenlegét tartalmazza. A Társaság kapcsolt felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 32. pont mutatja be.

18. Egyéb kötelezettségek

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	149 854	38 857
Jövedelemtartozás	6 185	4 586
Vevőktől kapott előleg	11 478	
Költségek passzív időbeli elhatárolása	18 223	41 216
Egyéb	53	28
Egyéb kötelezettségek összesen	185 793	84 687

A Társaság 149 854 eFt adótartozást (2022: 38 857 eFt), 18 223 eFt költségelhatárolást (2022: 41 216 eFt), 6 185 eFt munkavállalókkal szembeni jövedelemtartozásai (2022: 4 586 eFt), valamint 11 478 eFt Impact Alapkezelő értékesítéséhez kapcsolódó előleget tartott nyilván egyéb kötelezettségei között 2023. végén.

19. Árbevétel

	2023	2022
Holding szolgáltatás bevétele	264 208	195 324
Iroda bérleti díj bevétele	0	35 143
Gépkocsi szolgáltatás bevétele	6 667	2 051
Iroda közös költség bevétel	15 204	11 509
Parkoló bérleti díj bevétele	1 404	2 916
Egyéb továbbszámlázások bevétele	124	5 331
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	900
Értékesítés nettó árbevétele összesen	288 507	253 174

A Társaság egyes szolgáltatásokat központilag szerzi be leányvállalatai számára és továbbszámlázza azokat az érintett társaságoknak. A Csoport 2023. évben változtatott a leányvállalatoknak továbbszámlázott tételek pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásán IFRS 15 szerint és csökkentti az árbevételt a továbbszámlázott tételek költségével. A 2022. évben továbbszámlázott költségeket a 22. Eladott áruk és szolgáltatások pont tartalmazza.

20. Egyéb működési bevételek

	2023	2022
Vodafone postpaid jutalékbevétel	0	213
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	66	
Egyéb bevételek	8	4 369
Egyéb működési bevételek összesen	74	4 582

21. Anyagköltségek

	2023	2022
Közműdíjak	13 400	9 201
Karbantartási költségek	355	640
Irodaszerek	67	304
Üzemanyag	3 255	1 037
Anyagköltségek összesen	17 077	11 182

22. Eladott áruk és szolgáltatások

	2023	2022
Irodabérelti díj továbbszámlázott költsége	0	34 142
Gépkocsi költség továbbszámlázása	0	189
Iroda parkolóbérelt továbbszámlázandó költsége	0	2 916
Egyéb továbbszámlázás költsége	0	5 331
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	0	42 578

A Csoport 2023. évben változtatott a leányvállalatoknak továbbszámlázott tételek pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásán és a csökkenti a bevételeket a továbbszámlázott tételek költségével.

23. Igénybevett szolgáltatások

	2023	2022
Szakmai szolgáltatási díjak	35 256	55 262
Tőzsdei jelenlét költségei	30 440	18 647
Ingtalanhoz kapcsolódó egyéb költségek	28 707	16 993
Ügyvédi díjak	17 043	9 198
Irodaház bérleti díj	13 557	12 202
Elemzési szolgáltatás díja	13 273	10 694
IT üzemeltetés költsége	9 707	6 361
Egyéb bérleti díjak	6 955	5 727
Utazás, kiküldetés költsége	5 167	4 316
Biztosítási díjak	4 889	4 175
Bankköltségek	3 890	5 985
Gépkocsi bérleti díj	3 678	2 453
Parkoló bérleti díj	2 481	2 514
Kommunikációs költségek	1 545	1 636
Oktatás, továbbképzés költsége	576	184
Szakmai lapok, előfizetések költsége	138	122
Fizetett illetékek	130	410
Egyéb igénybevett szolgáltatások	51	8 094
Akvizíciós költségek	0	125 860
Hirdetési díjak	0	209
Igénybevett szolgáltatások összesen	177 483	291 042

A szakmai szolgáltatások összege mérséklődött az igénybevett tanácsadói szolgáltatások csökkenése miatt.

A Társaság tőzsdei jelenléthez köthető költségek között jeleníti meg a Budapesti Értéktőzsde forgalombantartási díjait, valamint a részvénykönyvvezetési, osztalékfizetési költségeket.

A Társaság 2022. évben összesen 125 860 eFt-ot költött a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó átvilágítási, jogi és finders fee tanácsadói díjakra.

24. Személyi jellegű ráfordítások

	2023	2022
Béreköltség	118 162	89 050
Járulékok	16 745	11 849
MRP tárgyevi költsége	20 595	55 057
Egyéb személyi jellegű juttatások	7 120	4 542
Személyi jellegű ráfordítások összesen	162 622	160 498
Átlagos statisztikai létszám	11,5	9,4

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 11,5 főt tett ki 2023. során (2022: 9,4 fő), a havi bruttó átlagbér 791 eFt-ról 856 eFt-ra emelkedett.

A Társaság összesen 20 595 eFt költséget számolt el 13. pontban részletezett MRP programokkal kapcsolatban (2022: 55 057 eFt), amely tartalmazza az azokban résztvevő, a Társaság leányvállalatai alkalmazottjaira jutó költségeket is.

25. Egyéb működési ráfordítások

	2023	2022
Bírságok	3 256	1 153
Egyéb ráfordítások	3 478	558
Adó	3 026	17 914
Egyéb működési ráfordítások összesen	9 760	19 625

26. Pénzügyi műveletek bevételei

	2023	2022
Osztalékbevétel	1 535 701	1 113 000
Kapott kamatok	1 074 303	755 004
Árfolyamnyereség	1 363 893	319 228
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	3 973 897	2 187 232

A Társaság 2023. során 1 535 701 eFt osztalékbevételt realizált (2022: 1 113 000 eFt), valamint 1 074 303 eFt kamatbevételre tett szert (2022: 755 004 eFt). A Társaság a 2023. év során 47 000 eFt rövidtávú, három hét lejáratú kamatmentes kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2022: 32 500 eFt). A kölcsönök 2023. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek.

Az árfolyamnyereség soron a Hgroup S.p.A. akvizíciója kapcsán fizetendő earnout kötelezettség átértékelését, a Metrohouse Franchise S.A.-val és a Duna House Franchise s.r.o.-val szemben devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatban, valamint a Társaság devizaállományán realizált/nem realizált árfolyamkülönbséget mutatjuk ki.

27. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2023	2022
Fizetett kamatok	478 989	447 690
Árfolyamveszteség	317 714	49 946
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	796 703	497 636

A Kamatok közül 434 314 eFt a Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvényekhez kapcsolódik (2022: 434 313 eFt), a fennmaradó összeg cash pool rendszeren belül leányvállalatoknak fizetett kamat. A kötvényekkel kapcsolatban a 15. fejezet tartalmaz részletes információt.

28. Jövedelemadó ráfordítás

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	137 688	27 019
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	5 429	1 994
Halasztott adó	0	205
Összesen	<u>143 117</u>	<u>29 218</u>

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Adózás előtti eredmény	<u>3 072 205</u>	<u>1 416 360</u>
Magyarországi társasági adó 9% (2021: 9%)	276 498	127 472
Nem levonható ráfordítások	2 513	661
Nem adózó jövedelmek	(141 323)	(101 115)
Halasztott adó	0	205
Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban	<u>137 688</u>	<u>27 224</u>
Iparűzési adó	5 429	1 994
Jövedelemadók összesen	<u>143 117</u>	<u>29 218</u>

29. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. 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 Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 12, 13, 15. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 14. pontok mutatják be.

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

	2023.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	3 622 610	4 316 071
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2106%	2510%

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

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

A Scope Ratings GmbH 2023. novemberében elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság 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 tőke költségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2023. során sem jelentős.

30. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és vizsgálja azokat a kockázatokat amelyekkel szembesül a Társaság, 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 Társaság tevékenységeit.

COVID-19 hatásának bemutatása

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Társaság és leányvállalatai két olyan országban vannak jelen amelyek Ukrajnával határosak: Magyarországon és Lengyelországon. A Társaságnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Társaság működésére.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság 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 kitéettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitétségét mutatja be:

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Hitelezési kockázat		
Vevőkövetelések	327	285
Egyéb követelések	46 110	633 617
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 140 594	8 669 080
Összesen	6 187 031	9 302 982

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi pénzügyintézeteknél vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-.

	2023 dec. 31.	2022 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	2 812 017	8 668 896
OTP Bank	1 097 213	
Gránit Bank	2 230 919	
Pénztár	445	184
Összesen	6 140 594	8 669 080

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakittség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2023 dec. 31.	2022 dec. 31.
HUF	6 126 116	7 124 515
EUR	14 494	1 544 565
PLN	-16	0
Összesen	6 140 594	8 669 080

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság 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 Társaság hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Törlesztési ütemezés összefoglaló 2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	619 347			619 347
Kamatkozó kötvények (15. pont)	468 000	6 913 200	8 098 800	15 480 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 14. pont)	410 968	4 669 586		5 080 554
Lízing kötelezettségek (5. pont)	7 034	73 786	0	80 820
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	35 324			35 324
Összesen	1 540 673	11 656 572	8 098 800	21 296 045

2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	338 158			338 158
Kamatkozó kötvények (15. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 14. pont)	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Lízing kötelezettségek (5. pont)	114	62 042	0	62 156
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	9 491			9 491
Összesen	2 919 782	12 236 380	11 403 600	26 559 763

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 Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitétsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitétségeinek összegével.

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 Társaság megállapította, hogy eredménye a leányvállalataitól kapott osztalékbevételeken túl, egy, a csoportfinanszírozás „árát” megtestesítő alapvetően pénzügyi természetű kulcsváltozótól, a kamatkockázattól függ. Ezen változóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat. Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2023. DECEMBER 31.
EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2023	2022
AEE	3 077 634	1 416 360
Külső kamatbevétel	-1 074 303	-755 004
Külső kamatráfordítás	-478 989	-447 690
Tényleges kamatokkal	2022.01.01.-	2022.01.01.-
	2022.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	595 314	307 314
Adózás előtti eredmény	3 077 634	1 416 360
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	601 267	310 387
Adózás előtti eredmény	3 083 587	1 419 433
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>5 953</i>	<i>3 073</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,193%</i>	<i>0,217%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	625 080	322 680
Adózás előtti eredmény	3 107 400	1 431 726
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>29 766</i>	<i>15 366</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,958%</i>	<i>1,073%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	654 845	338 045
Adózás előtti eredmény	3 137 165	1 447 091
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>59 531</i>	<i>30 731</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,898%</i>	<i>2,124%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	589 361	304 241
Adózás előtti eredmény	3 071 681	1 413 287
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-5 953</i>	<i>-3 073</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,194%</i>	<i>-0,217%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	565 548	291 948
Adózás előtti eredmény	3 047 868	1 400 994
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-29 766</i>	<i>-15 366</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,977%</i>	<i>-1,097%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 482 320	1 109 046
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	535 783	276 583
Adózás előtti eredmény	3 018 103	1 385 629
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-59 531</i>	<i>-30 731</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,972%</i>	<i>-2,218%</i>

A Társaság az eleve mérsékelt kamatkockázat csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik biztosítani.

31. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	327	327
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 140 594	6 140 594
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 033 923	10 880 967
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	73 786	73 786
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízing rövid lejáratú része	8 182	8 182
Szállítói kötelezettségek	35 324	35 324
2022. december 31.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	285	285
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 669 080	8 669 080
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 059 828	8 579 325
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	62 042	62 042
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízing rövid lejáratú része	6 998	6 998
Szállítói kötelezettségek	9 491	9 491

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Társaság által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 14. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok változása következtében 10 880 967 eFt-ot tett ki (2022: 8 579 325 eFt, 2023. évi könyv szerinti érték: 13 033 923 eFt). A Társaság a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti

eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban. A Társaság a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
2022. december 31.				
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I.	4,97	9,92%	1,92%	11,84%
2023. december 31.				
NKP 2032/I.	5,03	5,72%	1,92%	7,64%
NKP 2030/I.	4,25	5,79%	1,92%	7,70%

A kötvények cash flow-ját a 15. pont ismerteti.

32. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2023. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 166 647 eFt javadalmazásban részesültek (2022 egész évben: 123 755 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás növekedése az elsőbbségi osztalék emelkedésének tudható be.

	2023	2022
Igazgatósági tagok	158 847	116 505
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	53 553	60 388
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)</i>	102 181	52 975
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 113	3 143
Felügyelőbizottsági tagok	7 800	7 250
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	7 800	7 250
Összesen	166 647	123 755

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti a Társaság (további részletek a 13. pontban).

Vezetői opciós programok

Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középszintű vezetők vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2023	2022
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018	2020	2022	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018	2021	2023	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020	2022	2023	511	0	311 990
2021/2023	Teljesült	2021	2023	2023	475	0	210 525
2022/2024	Teljesült	2022	2024	2026	520	250 000	250 000
2023/2025	Folyamatban	2023	2025	2027	508	250 000	-
Összesen						500 000	772 515

2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére

Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhethet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Csoport a 2023. év során 47 000 eFt rövidtávú, három hét lejáratú kamatmentes kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2022: 32 500 eFt). A kölcsönök 2023. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek.

A Társaság kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, kötelezettségeit a 17. pont mutatja be.

33. Mérlegfordulónap utáni események

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

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2023. április 27-án meghozott döntése alapján 2023. december 31 és 2024. március 25. között összesen 28 471 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2024. március 25-én 361 256 darab volt.

34. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

Az alábbi, a Magyarországon hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szt.”) 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a Szt. 114/B. § (4) a) pontja szerint meghatározott saját tőke összetevőinek és az EU IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a Szt. szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

	2023.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tartalékok	676 251	3 127 802
Saját részvények	-160 147	-370 862
Tárgyévi nyereség / veszteség	2 934 517	1 387 142
114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke	3 622 610	4 316 071
114/B. § (4) a) saját tőke	3 622 610	4 316 071
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	-1 664	-3 721
114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke*	170 325	168 268
114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke		-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának	1 562 273	1 564 066
114/B. § (4) d) Tőketartalék	1 562 273	1 564 066
IFRS-ek szerinti Éves Beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)	-886 022	1 563 736
114/B. § (4) e) Eredménytartalék	-886 022	1 563 736
114/B. § (4) f) Értékelési tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	2 934 517	1 387 142
114/B. § (4) g) tárgyévi nyereség / veszteség	2 934 517	1 387 142
114/B. § (4) h) Lekötött tartalék	-	-
114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	171 989	171 989
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	170 325	168 268
Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)	1 664	3 721
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		
Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó Éves Beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)		
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	2 048 495	2 950 878

* A jegyzett tőke a létesítő okiratban rögzített jegyzett tőke értékét mutatja a mérlegben, a fenti táblázat a Szt. hivatkozott paragrafusa előírásaiban meghatározott levezetést tartalmazza.

A Társaság a 2023. üzleti év utáni osztalékfizetéshez igénybe tervezi venni a leányvállalatok által jelen egyedi beszámoló közzétételre történő engedélyezésének időpontjáig elhatározott osztalékok összegét.

A Társaság IFRS szerinti egyedi beszámolója könyvvizgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (1132 Budapest, Váci út 20., nyilvántartásba-vételi száma: 001165). A könyvvizgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Domoszlai Rita, kamarai regisztrációs száma 007371.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 54 500 euró volt 2023. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

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

A Társaság éves beszámolóját a Számviteli törvény által előírt kötelező közzétételi szabályok szerint a <https://e-beszamolo.im.gov.hu/> mellett a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozvetetelek> alatt teszi közzé.

35. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2024. április 8-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2024. április 8.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÜZLETI JELENTÉSE

A TÁRSASÁG 2023. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tartalom

1.	A Társaság bemutatása	3
1.1	A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai	5
2.	A Társaság tevékenységére hatást gyakorló piaci, gazdasági környezet bemutatása	6
2.1	Hitelpiac	6
2.2	Ingatlanpiac	8
3.	A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása	9
3.1	Eredménykimutatás	9
3.2	Eszközök	10
3.3	Források	11
3.4	Cash Flow kimutatás	13
3.5	saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás	15
4.	Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika	16
5.	Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk	16
6.	Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)	17
7.	Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése	18
8.	Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések	20
9.	Kockázatkezelés	22
10.	Mérlegfordulónap utáni események	26
11.	Vállalatirányítási nyilatkozat	26
12.	A Társaság könyvvizsgálója	26
13.	Felelősségvállaló nyilatkozat	27

1. A Társaság bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásain alapul és 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt. Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

A Duna House Holding Nyrt. 2003-ban alakult, leányvállalatain keresztül fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatai révén vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában a szolgáltatói szektorban elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein: összesen 315 ingatlanirodával több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll a cégcsoport ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

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

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

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

COVID-19 hatásának bemutatása

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A 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 Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Cégnév	Cím	2023.12.31	2022.12.31
<u>Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékcsemlő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
<u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
<u>MyCity Residential Development Kft. leányvállalatai</u>			
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>Közös vezetésű vállalkozásként</i>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u>			
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
<u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	67%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	85%	58%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	53%

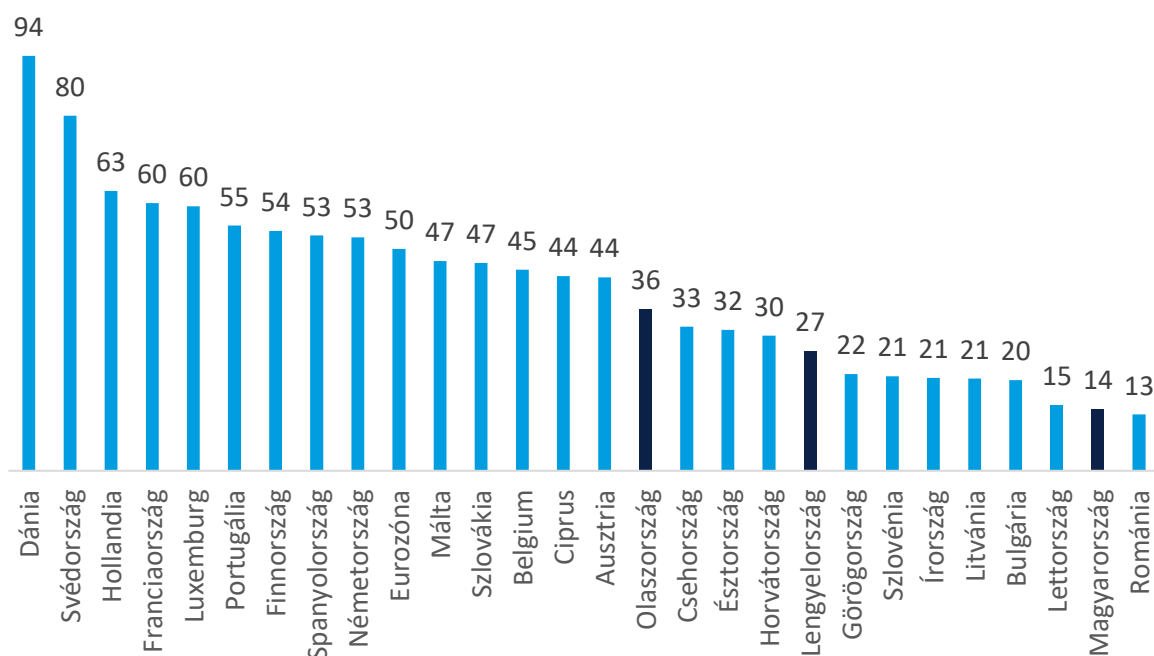
2. A Társaság tevékenységére hatást gyakorló piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Hitelpiac

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

A Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkötettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint Olaszországban 36, Lengyelországban 27, Magyarországon a GDP 14%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2023. I. negyedében.

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2023. március

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

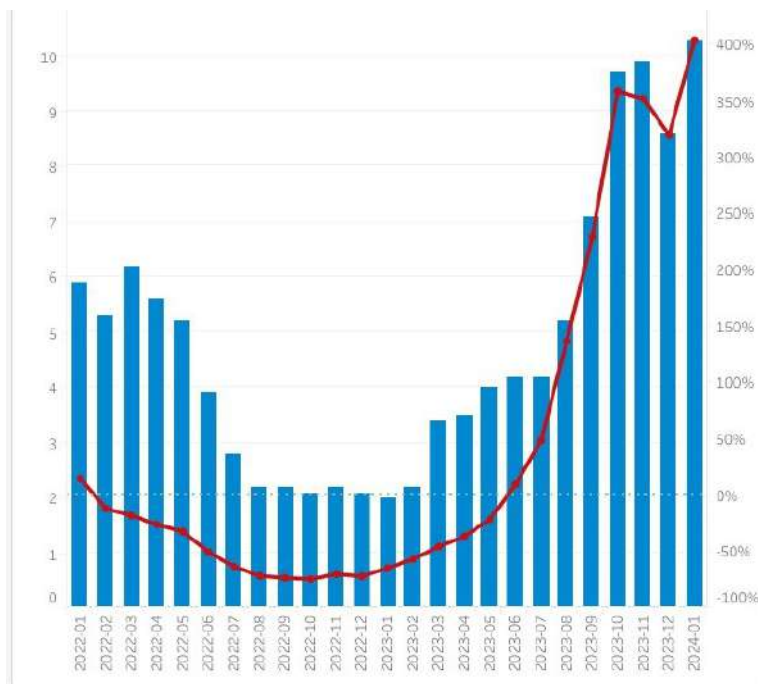
Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői¹ szerint a teljes olasz jelzálogpiac két éve folyamatosan csökken: 2022-ben 23%-kal, 2023. évben további 24%-kal csökkentek az új jelzálogkihelyezések. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további hosszú távú növekedési lehetőséget tartogat a Csoport számára. További

¹ Forrás: <https://www.crif.it/ricerche-e-pubblicazioni/barometri/>

piacszerzési lehetőséget jelentenek 1) a kamatmozgásokra kevésbé érzékeny, a hitelmixben válságtűrőbbnek számító CQS (cessione del quinto), bérrel és nyugdíjjal fedezett hitelek terén való bővülés, valamint 2) az ingatlanközvetítő hálózatokkal létrehozott hosszútávú partnereségek.

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása, Lengyelország

mrd PLN (bal tengely, oszlop) és év/év változás (jobb-tengely, vonal)



Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint ötszörözött a jelzáloghitel-piac 2023. utolsó hónapjaiban év/év alapon és 2024. januárjában újra rekord szinteket ért el a jelzáloghitelek kihelyezése. A soha nem látott mértékű növekedést a csökkenő kamatszintek mellett két, részben átmeneti intézkedés okozta:

- A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét,
- Ideiglenes program indult 2023. július 1-jén First Home néven a 45 év alatti, első lakásukat vásárló hitelfelvevők támogatására. A programra szánt keret elfogyott, az igénylések elbírálása és a folyósítások 2024. első negyedévében még tartani fognak. A jelenlegi havi szinteknél alacsonyabb hitelpiaci volumenek várhatók 2024-ben.

Magyarországon 2023. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2023. decemberi jelzálogfolyósítások 91%-kal haladták meg a februári értékeket az MNB adatai szerint, 63.4 milliárd Ft-ot téve ki. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött közel 11%-on, jelenleg 5,9-6,1% sávban mozog. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2024 során is.

2.2 Ingatlanpiac

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

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2023. évben 91 ezer tranzakció valósult meg, ami 27%-os csökkenést jelent 2022. azonos időszakához képest. A COVID-19 után átalakuló fogyasztói magatartás hatására 2021. évben felpörgő ingatlanpiacot jelentősen lehűtötték 2022-2023 során az inflációs nyomásra megemelt hitelkamatok. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján nominálisan stagnált a használt lakások ára 2022. júniusa óta, így reálértelmeben jelentős árcsökkenés alakult ki². Továbbra is népszerűek az állami támogatások, a Cégcsoport saját adatai szerint a hiteligénylések 29,1%-a mellé CSOK igénylést is adtak be a vevők 2023. negyedik negyedében. A családtámogatási programok 2023. év végi átalakítása új lökést adhat a piacnak 2024. évben.

2023-ban a lengyel ingatlanpiac erőteljes növekedést mutatott, különösen az év utolsó negyedében, amelyet jelentős mértékben a 2%-os fix kamatozású támogatott hitelprogram hajtott. Ez a kezdeményezés a lakáskereslet jelentős növekedését ösztönözte, ami jelentős áremelkedést és a jelzáloghitelezési aktivitás megugrását eredményezte. Az év során a nagyobb városokban az átlagos tranzakciós árak kétszámjegyű százalékos emelkedést mutattak és egyes területeken az éves árnövekedés meghaladta a 30%-ot is. A megnövekedett kereslet a korlátozott kínálattal párosulva gyors értékesítési ütemhez és a vevők korlátozott ártárgyalási lehetőségeihez vezetett. A 2023-as év dinamikája rámutat arra, hogy a lengyel ingatlanpiac hosszú távú egészségének és stabilitásának biztosítása érdekében óvatos egyensúlyra van szükség a kereslet ösztönzése és a kínálat növelése között³.

Olaszországban a lakáspiaci tranzakciók 2014 óta tartó növekedési pályáját a COVID-19 után az emelkedő kamatok is lelassították. A lakásértékesítések száma éves szinten 3,5%-kal csökkent 2022. évben és 13-14%-kal 2023. első félévében az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT) szerint. Az árak stagnáltak a legfrissebb 2023. harmadik negyedévi adatok szerint.

² Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 150. száma

³ Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2023. IV. negyedévi száma

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	288 507	253 174
Egyéb működési bevétel	74	4 582
Bevételek összesen	288 581	257 756
Anyagköltségek	(17 077)	(11 182)
Eladott áruk és szolgáltatások	0	(42 578)
Igénybevett szolgáltatások	(177 483)	(291 042)
Személyi jellegű ráfordítások	(162 622)	(160 498)
Értékcsökkenés és amortizáció	(16 295)	(5 091)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(4 904)	(976)
Egyéb működési ráfordítások	(9 760)	(19 625)
Működési költségek	(388 141)	(530 992)
Működési eredmény	(99 560)	(273 236)
Pénzügyi bevételek	3 973 897	2 187 232
Pénzügyi ráfordítások	(796 703)	(497 636)
Adózás előtti eredmény	3 077 634	1 416 360
Jövedelemadók	(143 117)	(29 218)
Adózott eredmény	2 934 517	1 387 142
Teljes átfogó jövedelem	2 934 517	1 387 142

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság 2023. évben 289 millió Ft árbevételt realizált (2022: 253 millió Ft). Az árbevétel meghatározóan leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból áll.

Az igénybevett szolgáltatásokon belül a 2022. évben 126 millió Ft-ot tettek ki a Hgroup S.p.a. felvásárlásához kapcsolódó átvilágítási, jogi és tanácsadói költsége, míg akvizíciós költség nem merült fel a 2023. évben .

A Társaság kamat, osztalék és árfolyamváltozásokból származó bevételei 3 974 millió Ft-ot tettek ki 2023. évben (2022: 2 187 millió Ft), pénzügyi ráfordításai pedig 797 millió Ft-ra emelkedtek (2022: 498 millió Ft).

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	10 602	711
Eszközhasználati jog	19 966	244
Ingatlanok	168	196
Gépek és berendezések	119 574	134 234
Befektetések leányvállalatban	9 148 927	8 581 605
Éven túli eszközök összesen	9 299 237	8 716 990
Forgóeszközök		
Készletek	2 121	2 121
Vevőkövetelések	327	285
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 434 248	3 531 819
Egyéb követelések	46 110	633 617
Tényleges jövedelemadó követelések	0	1 233
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 140 594	8 669 080
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	142 446
Forgóeszközök összesen	9 623 400	12 980 601
Eszközök összesen	18 922 637	21 697 591

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság 2022. évben vásárolta fel a Hgroup S.p.a. olaszországi hitelközvetítő csoportot, amely összesen 6 820 millió Ft-tal növelte a befektetések értékét abban az évben. A Társaság 2023. év során további részesedéseket szerzett az olasz leányvállalatban, valamint Értékesítésre tartott eszközről befektetés leányvállalatban sorra sorolta át az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését, így leányvállalatokban eszközölt befektetéseinek könyv szerinti értéke 9 149 millió Ft-ra emelkedett (2022: 8 582 millió Ft).

Az egyéb követelések 46 millió Ft-ra csökkentek a Hgroup S.p.A. eladóival szemben fennálló követelések earn-outban való érvényesítése következtében (2022: 634 millió Ft).

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tőketartalék	1 562 273	1 564 066
Visszavásárolt saját részvény	-160 147	-370 862
Eredménytartalék	2 048 495	2 950 878
Saját tőke összesen:	3 622 610	4 316 071
 Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Halasztott adó kötelezettségek	61	61
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 306 318	3 800 802
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 033 923	13 059 828
Hosszú lejáratú ízingkötelezettségek	73 786	62 042
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	14 414 088	16 922 733
 Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szállítói kötelezettségek	35 324	9 491
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	656 640	357 611
Egyéb kötelezettségek	185 793	84 687
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	8 182	6 998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	885 939	458 787
 Kötelezettségek és saját tőke összesen	 18 922 637	 21 697 591

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves 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.

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 törzsrészvényé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

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

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

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

A Társaság a 10 éves fix kamatozású Duna House NKP 2032/I. kötvény kibocsátásával összesen 5 914 millió Ft-ot vont be 2022. évben, ezzel teljes kötvénytartozása 13 060 millió Ft-ra emelkedett

2023. év végén összesen 1 306 millió Ft várható earn out kötelezettséggel rendelkezik a Hgroup S.p.a. felvásárlásából adódóan (2022: 3 800 millió Ft).

3.4 Cash Flow kimutatás

	2023	2022
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	3 077 634	1 416 360
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	21 199	6 067
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	20 595	55 057
Nettó árfolyamkülönbözet	77 320	(32 523)
Pénzügyi bevételek	(3 973 897)	(2 187 232)
Pénzügyi költségek	796 703	497 636
Működő tőke változásai		
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(22 724)	(3 185)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	126 939	94 178
	123 769	(153 642)
Kapott kamatok	1 074 303	840 495
Kifizetett kamatok	(478 989)	(211 376)
Fizetett jövedelemadó	(144 203)	(29 501)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	574 880	445 976
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(2 512)	(136 713)
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	387 819	2 340 735
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	281 189	(641 796)
Leányvállalattól és közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	1 245 453	1 608 081
Leányvállalat akvizíciója	0	(3 506 647)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	1 911 949	(336 340)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	259 426	155 612
Saját részvények vásárlása	(71 100)	(388 941)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(1 127 101)	(123 356)
Halasztott vételár fizetése	(241 665)	
Hitelfelvételből származó bevétel	0	5 981 816
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(3 836 900)	(1 171 987)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(5 017 340)	4 453 143
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(2 530 512)	4 562 780
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 669 080	3 983 944
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	2 026	122 356
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	6 140 594	8 669 080

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság a megemelkedett működési eredménynek 446 millió Ft-os működési cash-flow-val zárta 2023. évet (2022: 446 millió Ft). Leányvállalataival szemben 669 millió Ft-tal javult a kapott és adott kölcsönök egyenlege (2022: 1 699 millió Ft) és 1 245 millió Ft osztalékot fizettek a Társaságnak (2022: 1 608 millió Ft), amiből 3 837 millió Ft osztalékfizetést és nem ellenőrző részesedések megszerzését finanszírozta a Társaság.

A Társaság MRP programok lehívása kapcsán 259 millió Ft bevételre tett szert (2022: 156 millió Ft) és 71 millió Ft-ot fordított saját részvények vásárlására (2022: 389 millió Ft).

2022. során kötvénykibocsátásból és gépjármű finanszírozás kapcsán összesen 5 982 millió Ft-tal nőtt tartozásainak összege.

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 6 141 millió Ft-ot tett ki (2022: 8 669 millió Ft).

3.5 saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. december 31-én	171 989	1 544 146	(243 406)	2 739 436	4 212 165
Osztalék				(1 175 700)	(1 175 700)
Saját részvény visszavásárlás			(127 456)		(127 456)
Munkavállalói részvényprogramok		19 920			19 920
Teljes átfogó jövedelem				1 387 142	1 387 142
Egyenleg 2022. december 31-én	171 989	1 564 066	(370 862)	2 950 878	4 316 071
Osztalék				(3 836 900)	(3 836 900)
Saját részvény visszavásárlás			210 715		210 715
Munkavállalói részvényprogramok		(1 793)			(1 793)
Teljes átfogó jövedelem				2 934 517	2 934 517
Egyenleg 2023. december 31-én	171 989	1 562 273	(160 147)	2 048 495	3 622 610

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, 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. A Társaság által irányított társaságok átlagos statisztikai létszáma az összehasonlító időszakhoz képesti 217-ről 204 főre mérséklődött. Lengyelországban 18,7 fővel csökkent a statisztikai létszám a hitelközvetítő ügynökök jogi státuszának változása miatt. A magyar munkavállalók száma átlagosan 7,7 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása végett. 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-él, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2023. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
tőzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	332 785 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	1 663 925 db	332 785 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	1 663 925 db	332 785 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 részvényeseket⁴, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Gay Dymshiz	13 472 333	39,18%
Doron Dymshiz	13 472 338	39,18%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	2 832 865	8,24%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

⁴ 2023. december 31-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2023. december 31-én (db)		416 215	416 215
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2023.11.12	2024.11.11	90 000
	2024.11.12	2025.11.11	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000

Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

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

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2023. december 31-én:

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

Felügyelőbizottság

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

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

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2023. december 31-én:

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

Audit Bizottság

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2023. december 31-én:

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

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2023. december 31-én:

<i>darab</i>	"A" Törzsrésztvények	"B" Dolgozói résztvények
<i>Igazgatósági tagok</i>		
Dymschiz Gay	13 472 771	438
Dymschiz Doron	13 472 338	0
Máté Ferenc	416 440	225
Schilling Dániel	93 684	138
dr. Nagy Jenő	0	0
Igazgatósági tagok összesen	27 455 233	801
<i>Felügyelőbizottsági tagok</i>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
Felügyelőbizottsági tagok összesen	0	0

Egyéb nyilatkozatok

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétetteken 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 Társaság kockázati kitettsége tevékenységéből adódóan a leányvállalatai kockázati kitettségének az összege. A leányvállalatok eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A leányvállalatok 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 leányvállalatok a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve, amelyek így a Társaság működésére is kihatnak:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

A kockázatmenedzsment célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesülnek a leányvállalatok, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat ezen kockázatok elfogadható szintre történő csökkentése érdekében. A kockázatmenedzsment- politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a leányvállalatok tevékenységeit.

Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. 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 Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 12, 13, 15. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 14. pontok mutatják be.

	2023.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	3 622 610	4 316 071
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2106%	2510%

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

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

A Scope Ratings GmbH 2023. novemberében elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság 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 Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőkekockázata 2023. során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság 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 Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja be:

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Hitelezési kockázat		
Vevőkövetelések	327	285
Egyéb követelések	46 110	633 617
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 140 594	8 669 080
Összesen	6 187 031	9 302 982

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi pénzintézeteknél vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-.

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	2 812 017	8 668 896
OTP Bank	1 097 213	
Gránit Bank	2 230 919	
Pénztár	445	184
Összesen	6 140 594	8 669 080

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitetség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Célcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2023	2022
	dec. 31.	dec. 31.
HUF	6 126 116	7 124 515
EUR	14 494	1 544 565
PLN	-16	0
Összesen	6 140 594	8 669 080

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság 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 Társaság hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Törlesztési ütemezés összefoglaló 2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	619 347			619 347
Kamatozó kötvények (15. pont)	468 000	6 913 200	8 098 800	15 480 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 14. pont)	410 968	4 669 586		5 080 554
Lízing kötelezettségek (5. pont)	7 034	73 786	0	80 820
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	35 324			35 324
Összesen	1 540 673	11 656 572	8 098 800	21 296 045

2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	338 158			338 158
Kamatozó kötvények (15. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 14. pont)	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Lízing kötelezettségek (5. pont)	114	62 042	0	62 156
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	9 491			9 491
Összesen	2 919 782	12 236 380	11 403 600	26 559 763

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 Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitétsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitétségeinek összegével.

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.

10. Mérlegfordulónap utáni események

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

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2023. április 27-án meghozott döntése alapján 2023. december 31 és 2024. március 25. között összesen 28 471 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2024. március 25-én 361 256 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

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

12. A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság IFRS szerinti egyedi beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (1132 Budapest, Váci út 20., nyilvántartásba-vételi száma: 001165). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Domoszlai Rita, kamarai regisztrációs száma 007371.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 54 500 euró volt 2023. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

⁵ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

13. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2023. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott egyedi beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2024. április 8.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymisch
Igazgatósági tag

Gay Dymisch
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag