

Duna House Holding Zrt.
2014. december 31-i
összevont (konszolidált) éves pénzügyi
kimutatásai

a 2013. december 31-i és 2012.
december 31-i évekre végződő
összehasonlító időszakokkal

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Zrt. tulajdonosa részére

Az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások a **2014., 2013. és 2012. december 31-i** fordulónapokra elkészített összevont (konszolidált) mérlegekből, az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó eredménykimutatásokból, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásokból és konszolidált cash flow kimutatásokból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból állnak.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegel, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Zrt. 2014., 2013. és 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

Egyéb kérdések

A Társaság a 2012. évet megelőzően nem állított össze a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban készített összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokat.

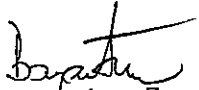
Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2014., 2013. és 2012. évi összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2014., 2013. és 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó összevont (konszolidált) üzleti jelentésének a vizsgálatát.

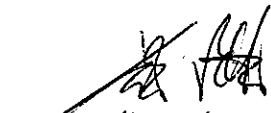
A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évekre vonatkozó összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Duna House Holding Zrt. 2014., 2013. és 2012. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Duna House Holding Zrt. 2014., 2013. és 2012. évi összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2015. július 31.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető



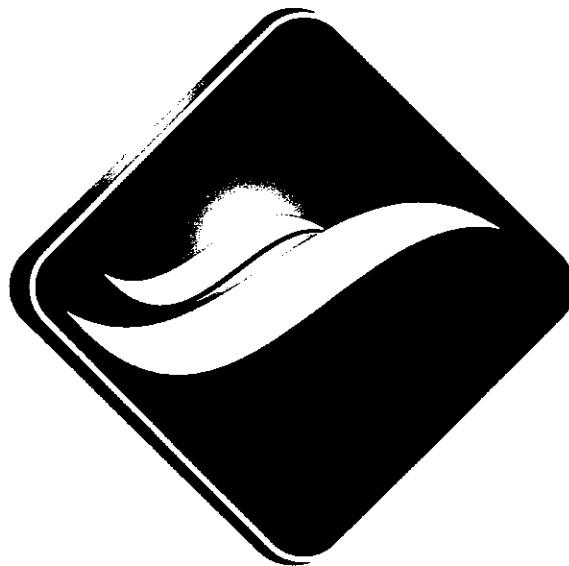

Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2014. DECEMBER 31.

A 2013. DECEMBER 31-I ÉS 2012. DECEMBER 31-I ÉVEKRE
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAJONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	4	
1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak	15
2.1.7	Goodwill	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.12	Céltartalékok	18
2.1.13	Társasági adó.....	18
2.1.14	Lízing.....	19
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.18	Osztalék	20
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye	21
2.1.20	Állami támogatások.....	21
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	25
2.3.1	Goodwill értékvesztése	26
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	26
2.3.3	Értékcsökkenés.....	26
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	27
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
4.	Immateriális javak	32
5.	Goodwill.....	33
6.	Pénzügyi eszközök	33
7.	Halasztott adó követelések	34
8.	Vevőkövetelések.....	35
9.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	35
10.	Egyéb követelések	36
11.	Aktív időbeli elhatárolások.....	36

12.	Értékpapírok	37
13.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	37
14.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	37
15.	Hosszú lejáratú hitelek	39
16.	Halasztott adó kötelezettségek	39
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	40
18.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	40
19.	Szállítói kötelezettségek	40
20.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	41
21.	Egyéb kötelezettségek	41
22.	Passzív időbeli elhatárolások	42
23.	Árbevétel	43
24.	Egyéb működési bevételek	45
25.	Anyagköltségek	45
26.	Eladott áruk és szolgáltatások	46
27.	Igénybevett szolgáltatások	46
28.	Személyi jellegű ráfordítások	47
29.	Egyéb működési ráfordítások	47
30.	Pénzügyi műveletek bevételei	48
31.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	48
32.	Jövedelemadók	48
33.	Egy részvényre jutó eredmény	49
34.	Szegmensinformációk	50
35.	Kockázatkezelés	54
36.	Pénzügyi instrumentumok	58
37.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	59
38.	AZ IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA	60
39.	Mérlegfordulónap utáni események	64
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	64

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2014.12.31.	2013.12.31.	2012.12.31.
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök	4	14.358	19.773	35.678
Ingatlanok	3	589.342	74.997	350.796
Gépek és berendezések	3	101.563	54.181	30.142
Goodwill	5	18.500	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	6	97.588	135.347	101.629
Halasztott adókövetelések	7	11.745	8.646	11.897
Éven túli eszközök összesen		833.096	311.444	548.642
Forgóeszközök				
Készletek		4.988	14.972	6.972
Vevőkövetelések	8	93.704	101.176	66.833
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9	139.394	320.172	241.854
Egyéb követelések	10	15.785	21.909	21.519
Tényleges jövedelemadó követelések		124	6.597	9.461
Aktív időbeli elhatárolások	11	299.036	228.750	139.393
Értékpapírok	12	351.585	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13	266.751	135.587	109.866
Forgóeszközök összesen		1.171.367	829.163	595.898
Eszközök összesen		2.004.463	1.140.607	1.144.540
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke	14	150.000	3.000	3.000
Eredménytartalék	14	968.722	662.519	751.538
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		1.118.722	665.519	754.538
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		27	870	9.896
Saját tőke összesen:		1.118.749	666.389	764.434
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek	15	220.898	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	16	18.036	13.100	13.321
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	13.240	19.267	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		252.174	32.367	13.321
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	18	35.583	-	-
Szállítói kötelezettségek	19	11.555	27.227	11.261
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	20	170.238	25.752	28.552
Egyéb kötelezettségek	21	214.509	183.892	149.223
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		10.261	9.793	3.266
Passzív időbeli elhatárolások	22	191.394	195.187	174.483
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		633.540	441.851	366.785
Kötelezettségek és saját tőke összesen		2.004.463	1.140.607	1.144.540

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2014	2013	2012
Értékesítés nettó árbevétele	23	2.286.704	1.662.013	1.610.470
Egyéb működési bevétel	24	106.635	404.417	39.274
Bevételek összesen		2.393.339	2.066.430	1.649.744
Anyagköltségek	25	29.572	26.475	40.772
Eladott áruk és szolgáltatások	26	642.961	435.589	497.382
Igénybevett szolgáltatások	27	548.858	439.100	401.765
Személyi jellegű ráfordítások	28	228.690	205.356	193.677
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4	41.306	50.755	70.693
Egyéb működési ráfordítások	29	113.644	371.389	71.021
Működési költségek		1.605.031	1.528.664	1.275.310
Működési eredmény		788.308	537.766	374.434
Pénzügyi bevételek	30	51.743	26.701	49.141
Pénzügyi ráfordítások	31	(3.896)	(5.587)	(4.598)
Adózás előtti eredmény		836.155	558.880	418.977
Jövedelemadók	32	(100.768)	(71.816)	(58.758)
Adózott eredmény		735.387	487.064	360.219
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	-
Teljes átfogó jövedelem		735.387	487.064	360.219
Ebből:				
Anyavállalatra jutó rész		733.830	486.827	346.339
Külső tulajdonosra jutó rész		1.557	237	13.880
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	33			
Alap		230	162	120
Hígtott		230	162	120

A 9-63. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2011. december 31-én	3.000	503.525	506.525	(10.292)	496.233
Új leányvállalat megszerzése				1.886	1.886
Osztalék		(80.000)	(80.000)	(9.100)	(89.100)
Teljes átfogó jövedelem		346.339	346.339	13.880	360.219
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		(18.326)	(18.326)	13.522	(4.804)
Egyenleg 2012. december 31-én	3.000	751.538	754.538	9.896	764.434
Osztalék		(540.000)	(540.000)	(800)	(540.800)
Teljes átfogó jövedelem		486.827	486.827	237	487.064
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		(35.846)	(35.846)	(8.463)	(44.309)
Egyenleg 2013. december 31-én	3.000	662.519	665.519	870	666.389

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. december 31-én	3.000	662.519	665.519	870	666.389
Osztalék		(300.000)	(300.000)	(2.400)	(302.400)
Tőkeemelés	147.000	(147.000)	-		-
Teljes átfogó jövedelem		733.830	733.830	1.557	735.387
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		19.373	19.373		19.373
Egyenleg 2014. december 31-én	150.000	968.722	1.118.722	27	1.118.749

A 9-63. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2014	2013	2012
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény	735.387	487.064	360.219
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	41.306	50.755	70.693
Halasztott adó	1.838	3.030	6.849
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-	(55.146)	-
Működő tőke változásai			
Készletek változása	9.984	(8.000)	86.820
Vevő és egyéb követelések változása	200.847	(110.186)	(27.251)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(70.286)	(89.357)	(49.407)
Szállítók változása	(15.672)	15.966	(131.922)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	194.942	(5.914)	(93.450)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(3.794)	20.704	(20.113)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	1.094.552	308.916	202.438
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(565.884)	(67.395)	(51.520)
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	-	325.000	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(565.884)	257.605	(51.520)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	256.481	-	-
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	(351.585)	-	(89.100)
Osztalék fizetése	(302.400)	(540.800)	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(397.504)	(540.800)	(89.100)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	131.164	25.721	61.818
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	135.587	109.866	48.048
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	266.751	135.587	109.866

A 9-63. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Zrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 120 ponton, több mint 1300 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére.

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.

A Duna House Holding Zrt. 100%-os tulajdonosa 2014. december 31-én, 2013. december 31-én és 2012. december 31-én a Duna House Int. (Cyprus) Ltd. (címe: 15, Agiou Pavlou Street, Ledra House, Agios Andreas, P.C. 1105, Nicosia, Cyprus)

A Társaság operatív irányítását 2015-től az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2015. július 31-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztemderdek 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 Csoport először alkalmazza az IFRS-eket, és az első IFRS beszámolási időszak 2014. december 31-én végződik. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban két évre vonatkozóan mutat

be összehasonlító adatokat, és az IFRS-re való átállás időpontja 2011. december 31. Az átálláshoz kapcsolódó IFRS és nemzeti szabályok közötti eltéréseket a 38. fejezetben mutatja be a Társaság.

A Csoport a 2014. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2011. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelemkimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2012., 2013. és 2014. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásainak (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó átfogó jövedelemkimutatásainak, sajáttőke-változás kimutatásainak és cash-flow kimutatásainak elkészítésére és bemutatására vonatkozóan.

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2014. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

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

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

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 ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

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

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti kiegészítéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességgel elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok) A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati

számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

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

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

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

2.1.5 Értékvesztés

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

2.1.6 Immateriális javak

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

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

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

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

2.1.7 Goodwill

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

2.1.8 Készletek

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

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszairásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

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

pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.12 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.13 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó

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

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

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

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

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

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

2.1.14 Lízing

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

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes

lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2014., sem 2013. december 31-ére, sem pedig a 2012. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.16 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.17 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

2.1.18 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják. A dolgozói részvények után járó osztalék osztalékként kerül bemutatásra a beszámolóban.

2.1.19 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.

2.1.20 Állami támogatások

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

2.1.21 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2014. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Hatályos standardok, módosítások és értelmezések, melyeket a Csoport 2014-ben alkalmazott

IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (módosított) és IAS28 (módosított) – Az IASB 2011 májusában közzétette az IFRS 10 – Konszolidált pénzügyi kimutatások, az IFRS 11 – Közös megállapodások és az IFRS 12 – Az egyéb vállalkozásokban lévő érdekeltségekre vonatkozó közzétételi kötelezettségek standardokat, valamint az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások és az IAS 28 – Társult vállalkozásokban lévő befektetések standardok módosítását.

IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások

Az IFRS 10 a konszolidált és egyedi pénzügyi kimutatásokról szóló IAS 27 azon részét hivatott kiváltani, amelyik a konszolidált beszámoló elkészítésével foglalkozik. Egyúttal a SIC 12 Konszolidálás – speciális célú gazdálkodó egységek esetében felvetett kérdésekkel is foglalkozik. Az IFRS 10 egy olyan egyedi ellenőrzési modellt hozott létre, amely minden vállalkozásra vonatkozik, beleértve a speciális célú gazdálkodó egységeket is. Az IFRS 10 által bevezetett változások (a korábbi IAS 27 előírásaihoz viszonyítva) a vezetőség jelentős mértékű szakmai

megítélését igénylik arra vonatkozóan, hogy melyek az irányítás alatt álló vállalkozások, melyeket ennek következtében be kell vonni a konszolidációba. Az egyedi pénzügyi kimutatások követelményeit változtatás nélkül az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások tartalmazza. Az IAS 27 többi részét a továbbiakban az IFRS 10 veszi át.

IFRS 11 Közös megállapodások

Az IFRS 11 az IAS 31 Közös vállalkozásokban lévő érdekeltségek és a SIC-13 Közös vezetésű gazdálkodó egységek – a tulajdonosok nem pénzbeli hozzájárulásai értelmezések helyébe lép. Az IFRS 11 megszünteti a közös vezetésű gazdálkodó egységek arányos konszolidáció módszerével történő elszámolását. Helyette előírja, hogy azokat a közös vezetésű gazdálkodó egységeket, amelyek megfelelnek a közös vállalkozás kritériumainak tőke módszerrel kell bevonni a konszolidációba.

IFRS 12 Egyéb gazdálkodó egységekben lévő részesedések közzététele

A standard mindazon vállalkozásokra vonatkozik, amelyek leányvállalati részesedéssel, közös konstrukcióval, társult vállalkozással vagy nem konszolidált strukturált vállalkozásban lévő részesedéssel rendelkeznek. A standard előírja a vállalkozásnak olyan adatok közzétételét, amelyekből a beszámoló felhasználói meg tudják ítélni más vállalkozásokban lévő részesedés jellegét és kockázatait; valamint ezen részesedések pénzügyi helyzetre, pénzügyi teljesítményre és pénzáramokra gyakorolt hatását.

Az egyedi pénzügyi kimutatások követelményeit változtatás nélkül az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások tartalmazza. Az IAS 27 többi részét a továbbiakban az IFRS 10 veszi át.

IAS 28 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések

Az új IFRS 11 és IFRS 12 következtében az IAS 28 átnevezésre került IAS 28 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések-re. A módosítás kötelezővé teszi a tőkemódszer alkalmazását a társult vállalkozásokon kívül a közös vezetésű vállalkozásokra vonatkozóan is.

A fenti új standardokat és módosításokat a Csoport 2014. január 1-jével alkalmazta. Alkalmazásuk miatt csak a közzétételek köre bővült a Csoport pénzügyi jelentéseiben.

IAS 36 Eszközök értékvesztése (módosított)

Az IASB 2013 májusában közzétette az IAS 36 – Eszközök értékvesztése módosítását Nem pénzügyi eszközök megtérülő értékére vonatkozó közzétételek címmel. A módosítás az értékvesztett eszközök megtérülő értékére vonatkozó információ közzétételét írja elő, amennyiben a megtérülő érték az értékesítés költségével csökkentett valós értéken alapul. A módosítások egyértelművé teszik, hogy a közzétételek hatóköre az értékvesztett eszközök értékesítési költséggel csökkentett valós értéken alapuló megtérülő értékére vonatkozik. A módosítást a Csoport 2014. január 1-jével alkalmazta. A módosított standardnak nem volt hatása a Csoport pénzügyi jelentéseire.

IFRIC 21 Egyéb adók

Az IASB 2013 májusában kiadta az IFRIC 21 –adók értelmezést a kormányzat által kivetett adók elszámolásáról. Az IFRIC 21 az IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések értelmezése. Az IAS 37 kötelezettség elismerésére ír elő feltételeket, melyek közül az egyik az adott gazdálkodó egységnél múltbeli eseményekből származó meglévő kötelmet ír elő (kötelmet keletkeztető esemény). Az új értelmezés tisztázza, hogy a kötelmet keletkeztető esemény az a releváns jogszabályban leírt tevékenység, melynek eredményeképpen adófizetési kötelezettség keletkezik. Az értelmezést a Csoport 2014. január 1-jével alkalmazta. Az értelmezésnek nem volt hatása a Csoport pénzügyi jelentéseire, mivel a standardot eddig is a 2014-től alkalmazott IFRIC-kel összhangban értelmeztük.

A Csoport szempontjából nem releváns, 2014-ben hatályos standardok, módosítások és értelmezések

IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 (módosított) – Az IASB 2012 októberében közzétette a „Befektetési társaságok – módosítások az IFRS 10, IFRS 12 és IAS 27-hez című kiadványát. Mivel a Csoportban nincsenek befektetési társaságok, a módosítás nem volt hatással a Csoport pénzügyi jelentéseire.

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

IAS 1 Pénzügyi kimutatások összeállítása (módosított)

Az IASB 2014 decemberében közzétette az IAS 1 módosítását. A módosítás célja a társaságok ösztönzése arra, hogy szakmai alapon döntsék el, milyen információkat tesznek pénzügyi kimutatásaikban közzé. A módosítás tisztázza, hogy a lényegességi küszöb a teljes beszámolóra alkalmazandó, valamint hogy lényegtelen információ közzététele gátolhatja a beszámoló használhatóságát. A módosítás továbbá azt is tisztázza, hogy a társaságok szakmai döntést hozzanak arról, hogy hol és milyen sorrendben mutatják be pénzügyi kimutatásaikban a közzétételeiket. A módosítást 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni. A módosított standard alkalmazása miatt várhatóan nem változnak a Csoport pénzügyi kimutatásai. Az Európai Unió még nem fogadta be a standard módosítását.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok

A standard egy három szakaszból álló projekt első része, melynek célja a jelenlegi IAS 39 (Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés) helyett egy új standard, az IFRS 9 kidolgozása. Az IFRS 9 a pénzügyi eszközök és kötelezettségek besorolását és értékelését szabályozza. A pénzügyi eszközöket az IFRS 9 alapján a pénzügyi eszközöket bekerüléskor valós értéken kell felvenni, majd az IFRS 9 szerinti besorolásnak megfelelően kell azokat értékelni. Amennyiben egy pénzügyi eszközt amortizált bekerülési értéken értékelnek, azt az IAS 39 értékvesztési szabályainak megfelelően kell tesztelni.

Az IFRS 9 alapján a pénzügyi eszközöket vagy amortizált bekerülési értéken, vagy valós értéken kell értékelni. Két feltételnek kell eleget tenni ahhoz, hogy amortizált bekerülési értéken lehessen egy pénzügyi eszközt értékelni: (1) a gazdálkodó egység a pénzügyi eszközöket szerződéses cash-flow-k begyűjtése céljából tartja; és (2) a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei alapján a gazdálkodó egység csak tőke vagy a tőke után járó kamat formájában részesül beáramló cash-flow-ból. Amennyiben e feltételek valamelyike nem teljesül, az adott pénzügyi eszköz valós értéken elszámolandó kategóriába tartozik.

A pénzügyi kötelezettségekre vonatkozóan az IFRS 9 meghatározza a pénzügyi kötelezettségek számviteli előírásait. Az új standard az IAS 39 elismerési és kivezetési szabályait változtatás nélkül továbbviszi, az IAS 39 besorolási és értékelési követelményeinek többségét továbbviszi, megszünteti azon derivatív kötelezettségek valós értékelés alóli mentességét, amelyek tőzsdén nem jegyzett tőkeinstrumentumhoz kötöttek, és amelyek kiegyenlítése tőzsdén nem jegyzett tőkeinstrumentumban történik, megváltoztatja a pénzügyi kötelezettségekhez kapcsolódó valós érték opció követelményeit, hogy a saját hitelezési kockázatot megjelenítse.

A standard további változásokat tartalmaz az értékvesztés, a fedezeti számvitel területére vonatkozóan is. A módosított értékvesztési szabályoknak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport pénzügyi jelentéseire.

Az új standardot és módosításait 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard alkalmazása miatt valószínűleg nem fognak jelentősen módosulni a Csoport pénzügyi jelentései; ezek hatását jelenleg a Csoport elemzi. Az Európai Unió még nem fogadta be sem a standardot, sem a módosításokat.

IFRS 11 Közös megállapodások (módosított)

Az IASB 2014 májusában közzétette az IFRS 11 – Közös megállapodások módosítását. Az IFRS 11 közös vezetésű vállalkozásokkal és közösen ellenőrzött tevékenységekkel foglalkozik. A módosítás előírja minden, az IFRS 3 üzleti kombinációkra vonatkozó elv alkalmazását annak a felvásárlónak, aki olyan közösen ellenőrzött tevékenységben szerez részesedést, ami üzleti tevékenységet képez. A módosítást 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A standard módosításának átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Az Európai Unió még nem fogadta be a módosított standardot.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (módosított) és IAS 38 Immateriális eszközök (módosított)

Az IASB 2014 májusában közzétette az IAS 16, valamint az IAS 38 standardok módosításait. Mindkét standard az értékcsökkenési leírás alapjául az eszköz jövőbeli gazdasági hasznainak várható hasznosulását tekinti. Az IASB tisztázta, hogy az eszközök értékcsökkenésének bevétel alapú számítási módja nem megfelelő, mivel az olyan tevékenységből származó bevétel, melynek során használják az eszközt, az eszköz által megtestesített gazdasági hasznokon kívül általában más tényezőket is tükröz. Az IASB azt is tisztázta, hogy a bevétel általában nem

megfelelő alap immateriális javak által megtestesített gazdasági hasznok hasznosításának mérésére. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A módosított standardok alkalmazása miatt nem változnak a Csoport pénzügyi kimutatásai, mivel lineáris értékcsökkenést alkalmaz. Az Európai Unió még nem fogadta be a módosított standardokat.

IFRS 15 Ügyfélszerződésekből származó bevételek elszámolása

2014 májusában az IASB és a FASB közös standardot bocsátott ki. Az új standard alapelve az, hogy a társaságok vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást, melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezi, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez ad iránymutatást, valamint új iránymutatást a több elemű megállapodásokhoz. Az új standardot a 2017. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Az Európai Unió még nem fogadta be az új standardot.

IFRS 10 Konzolidált pénzügyi kimutatások és IAS 28 Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések

Az IASB módosításokat tett közzé az IFRS 10 és az IAS 28 standardokhoz. A módosítások a befektető és társult vagy közös vállalkozása között létrejött eszközértékesítéseket vagy -átadásokat célozzák. A módosítások fő következménye az, hogy a teljes nyereség vagy veszteség elszámolásra kerül, amennyiben az ügylet üzleti tevékenységet is magába foglal (függetlenül attól, hogy az leányvállalatban van vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, amennyiben az ügylet tárgya olyan eszköz, mely nem jelent üzleti tevékenységet, még akkor sem, ha ez az eszköz egy leányvállalathoz tartozik. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A standardok módosításának átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Az Európai Unió még nem fogadta be a módosított standardokat.

2014-ben, 2013-ban és a 2013. január 1-jei nyitómérlegben a Csoport alkalmazza az összes, 2014. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, melyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2014. december 31-én 81.724 eFt, 2013. december 31-én 89.673 eFt, 2012. december 31-én 76.513 eFt volt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

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. A Csoport a 2014. december 31-ével végződő évre 41.306 eFt, a 2013. december 31-ével végződő évre 50.755 eFt, 2012. december 31-ével végződő évre 70.693 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		Szavazati és tulajdoni arány		
címe:		2014	2013	2012
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	76%
Duna House Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	60%	60%	60%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
GDD Properties Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	80%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	55%	55%	55%
R2 Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%	67%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	80%
GDD Commercial Kft. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-	-
SMART Ingatlan Kft.(***)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-	-

(*) 2014-ben a R2 Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

(**) A GDD Commercial Kft 2014. év végével került megvásárlásra és bevonásra a konszolidációba.

(***) A Smart Ingatlan Kft. 2014. évi alapítású leányvállalat.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 Duna House Brokerage Kft.

A vállalkozás tevékenysége holding tevékenység, aktív üzleti tevékenységet nem végez.

2.4.1.9 GDD Properties Kft.

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

2.4.1.10 Home Management Kft.

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

2.4.1.11 Hungary Real Estate Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú irodák által generált hitelközvetítések technikai bonyolítása.

2.4.1.12 Investment House Kft.

A vállalkozást azzal a céllal került létrehozásra, hogy egy magyar bankkal kötött exkluzív szerződés keretében befektetési jegyek vásárlására irányuló tanácsadást közvetítsen. Később a banki szerződést felbontásra került, és az üzleti tevékenysége nem indult el. A céget 2015-ben egy a cégcsoporton kívüli vállalkozásnak értékesítésre került.

2.4.1.13 R2 Kft.

A vállalkozás a REIF 2000 Kft-hez hasonlóan saját tulajdonú DH-s franchise irodák üzemeltetésével foglalkozott és a cégcsoportban vezető szerepet betöltő munkavállalók tulajdonában volt. A munkavállalók üzletrészei visszavásárlásra kerültek, és az R2 2014-ben beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

2.4.1.14 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.15 SMART Ingatlan Kft.

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

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2011. december 31-én	299.453	203.219	502.672
Növekedés és átsorolás	81.529	25.613	107.142
Csökkenés és átsorolás	(12.857)	(72.957)	(85.814)
2012. december 31-én	368.125	155.875	524.000
Növekedés és átsorolás	10.921	37.088	48.009
Csökkenés és átsorolás	(281.992)	(2.880)	(284.872)
2013. december 31-én	97.054	190.083	287.137
Konszolidációs kör bővülése	590.348	4.287	594.635
Növekedés és átsorolás	2.121	75.634	77.755
Csökkenés és átsorolás	(64.826)	(38.231)	(103.057)
2014. december 31-én	624.697	231.773	856.470
Halmozott értékcsökkenés			
2011. december 31-én	9.940	115.275	125.215
Éves leírás	7.389	21.125	28.514
Csökkenés		(10.667)	(10.667)
2012. december 31-én	17.329	125.733	143.062
Éves leírás	16.865	11.048	27.913
Csökkenés	(12.137)	(879)	(13.016)
2013. december 31-én	22.057	135.902	157.959
Konszolidációs kör bővülése	17.622	2.387	20.009
Éves leírás	1.799	17.348	19.147
Csökkenés	(6.123)	(25.427)	(31.550)
2014. december 31-én	35.355	130.210	165.565
Nettó könyv szerinti érték			
2011. december 31-én	289.513	87.944	377.457
2012. december 31-én	350.796	30.142	380.938
2013. december 31-én	74.997	54.181	129.178
2014. december 31-én	589.342	101.563	690.905

4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2011. december 31-én	138.146
Növekedés és átsorolás	11.797
Csökkenés és átsorolás	(6.201)
2012. december 31-én	143.742
Növekedés és átsorolás	11.015
Csökkenés és átsorolás	
2013. december 31-én	154.757
Konszolidációs kör bővülése	1.485
Növekedés és átsorolás	11.548
Csökkenés és átsorolás	
2014. december 31-én	167.790
Halmazott értékcsökkenés	
2011. december 31-én	68.531
Éves leírás	42.179
Csökkenés	(2.646)
2012. december 31-én	108.064
Éves leírás	26.920
Csökkenés	
2013. december 31-én	134.984
Konszolidációs kör bővülése	167
Éves leírás	18.281
Csökkenés	
2014. december 31-én	153.432
Nettó könyv szerinti érték	
2011. december 31-én	69.615
2012. december 31-én	35.678
2013. december 31-én	19.773
2014. december 31-én	14.358

5. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2014. december 31.</u>	<u>2013. december 31.</u>	<u>2012. december 31.</u>
Home Management Kft.	18.500	18.500	18.500
Goodwill összesen	<u>18.500</u>	<u>18.500</u>	<u>18.500</u>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére.

6. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2014. december 31.</u>	<u>2013. december 31.</u>	<u>2012. december 31.</u>
MOL értékpapír EUR	-	13.812	13.550
MNV EUR 4.40 kötvény	-	-	26.880
PEMAK 15221*	54.925	50.859	49.481
OPUS** 141.000 kötvény	-	28.133	-
OPUS 138.000 kötvény	29.521	30.730	-
Kaució, óvadék	13.142	11.813	11.718
Összesen	<u>97.588</u>	<u>135.347</u>	<u>101.629</u>

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

** OPUS: OTP Opus kötvény

7. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 10% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

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

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

December 31.	2014	2013	2012
Vevőkövetelések értékvesztése	8.172	8.844	3.879
Ingtatlanok, gépek, berendezések	(2.129)	(7.606)	(1.646)
Veszteségelhatárolás	5.702	7.610	10.919
Fejlesztési tartalék	-	(202)	(1.255)
Levonható különbözet összesen	11.745	8.646	11.897
Halasztott adókövetelés összesen	11.745	8.646	11.897

8. Vevőkövetelések

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Vevőkövetelések	175.428	190.849	143.346
Vevőkövetelések értékvesztése	(81.724)	(89.673)	(76.513)
Összesen	<u>93.704</u>	<u>101.176</u>	<u>66.833</u>

9. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	139.394	320.172	241.854
Összesen	<u>139.394</u>	<u>320.172</u>	<u>241.854</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
GDD Commercial Kft.	-	45.718	-
GDD Ingatlan Kft.	81.092	118.087	-
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	13.597	143.750	241.484
Center Reality s.r.o.	44.335	12.247	-
Egyéb magánszemélyek	370	370	370
Összesen	<u>139.394</u>	<u>320.172</u>	<u>241.854</u>

A kapcsolt követelések adott kölcsönből és kamatból állnak.

10. Egyéb követelések

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Egyéb követelések	15.785	21.909	21.519
Összesen	<u>15.785</u>	<u>21.909</u>	<u>21.519</u>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Kaució	3.069	1.584	2.274
Adott előlegek	8.608	10.905	11.041
Egyéb követelések	4.108	9.060	8.204
Rövid lejáratú kölcsönök	-	360	-
Összesen	<u>15.785</u>	<u>21.909</u>	<u>21.519</u>

11. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	125.879	79.825	13.053
Költségek aktív időbeli elhatárolása	22.853	39.762	37.225
Speratív jutalék	150.304	109.163	89.115
Összesen	<u>299.036</u>	<u>228.750</u>	<u>139.393</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját, gyakoriságát tekintve). Általánosságban e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék futamidejével arányban álljon a közvetítői jutalék elszámolása.

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

A várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

12. Értékpapírok

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Értékpapírok	351.585		
Összesen	<u>351.585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Az értékpapír befektetések a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alap-ba (RAPA) történtek.

13. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Pénztárak	1.506	1.361	5.301
Bankszámla	265.245	134.226	104.565
Összesen	<u>266.751</u>	<u>135.587</u>	<u>109.866</u>

14. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 150.000 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.000.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészesvényekből áll.

2014. decemberében a Társaság a jegyzett tőke 147.000 eFt növeléséről döntött az eredménytartalék terhére.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvennyel osztalékelsőbbbségi jogokkal).

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 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészesvényeket 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 adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív.

Mivel a Társaság által kibocsátott dolgozói részvények már a 2014. december 31-i időszakra vonatkozó konszolidált éves beszámolóban elfogadott adózás utáni eredmény 6%-ára is vonatkozik, ezért az elsőbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

A Társaság a fordulónapig 2014-re osztalékfizetést nem hagyott jóvá, az elsőbségi osztalék összege kizárólag abban az esetben jár az elsőbségi részvényeseknek, amennyiben a közgyűlés azt jóváhagyta.

A dolgozói részvények utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

A konszolidált saját tőke változását lásd még a 6. és 7. oldalon.

15. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
FHB hitel	220.898	-	-
Összesen	<u>220.898</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Az FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége. A hitel lejáratára 2021. augusztus 27-e, havi tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A törlesztési terv a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2016	39.556
2017	37.511
2018	35.234
2019	39.375
2019 után	69.222
Összesen	<u>220.898</u>

A hitel fedezetét az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja:

- 1062 Budapest, Aradi u. 38. A 6/4 (hrsz. 28654/O/A/61)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. 1. (hrsz 5507/0/A/4)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. 3/a. (hrsz 5507/0/A/5)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. (hrsz 5507/0/A/3)
- 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. (hrsz. 7235)

16. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Konszolidációs módosítások miatt	18.036	13.100	13.321
Összesen	<u>18.036</u>	<u>13.100</u>	<u>13.321</u>

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Lízingek	13.240	19.267	-
Összesen	<u>13.240</u>	<u>19.267</u>	<u>-</u>

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

18. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
FHB hitel rövid lejáratú része	35.583	-	-
Összesen	<u>35.583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

19. Szállítói kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Szállítók	11.555	27.227	11.261
Összesen	<u>11.555</u>	<u>27.227</u>	<u>11.261</u>

20. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	170.238	25.752	28.552
Összesen	<u>170.238</u>	<u>25.752</u>	<u>28.552</u>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	141.500	-	-
D. Dymshiz, G. Dymshiz	19.242	19.242	19.242
Home Line Center Kft.	3.796	5.710	5.710
Egyéb magánszemélyek	5.700	800	3.600
Összesen	<u>170.238</u>	<u>25.752</u>	<u>28.552</u>

A kapcsolt kötelezettségek osztalékkötelezettségből, kölcsönből és kamatból állnak.

21. Egyéb kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	214.509	183.892	149.223
Összesen	<u>214.509</u>	<u>183.892</u>	<u>149.223</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2014. december 31.	2013. december 31.	2012. december 31.
Vevőktől kapott előlegek	22.740	6.680	320
Adókötelezettség	21.994	12.604	1.158
Jövedelemtartozás	7.977	5.415	3.702
Kapott letétek	5.244	7.327	8.403
Laktástulajdonosok elszámolási számla	72.479	54.618	50.561
Bérlők elszámolási számlája	8.481	8.561	9.681
Kapott kauciók	64.689	67.535	63.919
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	4.211	4.466	1.541
Egyéb	6.694	16.686	9.938
Összesen	214.509	183.892	149.223

A lakástulajdonosok elszámolási számláján tartjuk nyilván az ingatlankezelő cégnél az általunk kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközöket (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegeket).

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

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

22. Passzív időbeli elhatárolások

	2014. december 31.	2013. december 31.	2012. december 31.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	125.381	162.284	148.321
Költségek passzív időbeli elhatárolása	61.513	32.073	21.327
Kapott támogatások	4.500	830	4.835
Összesen	191.394	195.187	174.483

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

23. Árbevétel

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	940.763	555.746	480.782
Ingatlanközvetítés bevétele	528.177	417.784	451.747
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	340.912	278.066	241.684
Marketing díj bevétele	100.766	85.087	74.486
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	83.429	59.402	61.440
Ingatlankezelés bevétele	84.670	64.109	56.575
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	56.293	51.299	28.245
Értékbecslés árbevétele	47.065	40.367	52.895
Egyéb bevétel (kártérítés, kötbér, stb.)	33.028	17.038	39.926
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	21.664	28.378	58.164
Oktatások, képzések bevétele	18.802	20.971	19.298
Értékesítés támogatás bevétele	16.668	28.746	21.638
Biztosításközvetítés bevétele	14.467	13.487	12.594
Bérleti díj bevétel	-	1.533	10.996
Összesen	<u>2.286.704</u>	<u>1.662.013</u>	<u>1.610.470</u>

2014-re a Csoport árbevétele jelentősen (2013-hoz képest 38%-kal) emelkedett 2.3 milliárd forintra. Az árbevétel közel 80%-a a következő három bevételtípusból áll: pénzügyi termékközvetítés-, ingatlanközvetítés jutalékbevétele, továbbá franchise- és szolgáltatási díjak. A három legnagyobb bevételi kategóriából a pénzügyi termékközvetítésből származó bevétel növekedett a legnagyobb mértékben 2013-hoz képest (+69%). A pénzügyi termékközvetítésen belül a lakáscélú hitelek közvetítése a legjelentősebb (80%-nál magasabb részaránnyal), amit nagyban támogatott a piac fejlődése.

Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:

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

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

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:

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

Marketing díj bevétel:

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

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

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

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

Értékbecslés árbevétele:

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

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

Bérleti bevétele:

A cégcsoport befektetési céllal vásárol és értékesít ingatlanokat. Az ingatlan értékesítés és bérleti díj bevétel hektikus mozgása a GDD Commercial Kft. konszolidációs körben betöltött szerepének (ki- és bekerülésének) köszönhető.

24. Egyéb működési bevételek

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	70.346	325.000	15.808
Követelések értékvesztésének visszaírása	19.297	52.214	12.401
Kapott támogatások	830	397	2.086
Egyéb	16.162	26.806	8.979
Összesen	<u>106.635</u>	<u>404.417</u>	<u>39.274</u>

A 2013-as év tárgyi eszköz értékesítés bevételeinek ugrásszerű növekedését 2012. évhez képest és annak csökkenését a 2014. évben az magyarázza, hogy a GDD Properties Kft. 2013. szeptemberében értékesítette a Gellérthegy utcai ingatlant a GDD Commercial Kft.-nek, amely ekkor még konszolidációs körön kívüli vállalat volt.

25. Anyagköltségek

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Üzemanyag	5.657	3.948	6.983
Közműdíjak	12.248	10.950	12.057
Irodaszerek	11.667	11.577	10.172
Karbantartási költségek	-	-	4.747
Egyéb	-	-	6.813
Összesen	<u>29.572</u>	<u>26.475</u>	<u>40.772</u>

26. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pénzügyi termék közvetítés közvetlen költsége	417.500	257.338	211.322
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	67.464	63.676	72.497
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	77.796	87.308	126.183
Iroda bérleti díj továbbszámolása	50.544	5.694	13.867
Értékbecslnői díjak	29.657	21.573	28.860
Egyéb közvetlen költség	-	-	44.653
Összesen	<u>642.961</u>	<u>435.589</u>	<u>497.382</u>

2014-ben és 2013-ban az ELÁBÉ költségek 75%-át a pénzügyi termékközvetítéshez és az ingatlanközvetítői tevékenységhez kapcsolódó közvetlen költségek teszik ki. Ezeket a költség kategóriákat kizárólag az árbevétel változása és a jutalékrendszer változása befolyásolja.

27. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bérleti díj, közös költség	117 405	105 566	113 801
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	135 668	107 167	87 069
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	91 000	59 381	27 822
Hirdetés-, reklám	74 172	65 972	73 850
Energiatanusítvány közvetlen költsége	22 314	17 953	9 740
IT üzemeltetés költsége	22 411	18 023	12 635
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	36 351	27 637	35 003
Ügyvédi díjak	15 364	11 596	8 613
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	12 442	9 117	19 116
Telefon-, kommunikációs költségek	11 439	9 761	11 912
Bank költség	10 292	6 927	2 204
Végösszeg	<u>548 858</u>	<u>439 100</u>	<u>401 765</u>

Az igénybevett szolgáltatások 2014-ben 25%-kal, 110 m Ft-tal emelkedtek 2013-hoz képest.

A legnagyobb abszolút növekedés (+32m Ft) a pénzügyi közvetítéshez kapcsolódó közvetlen költségek nőttek, amely 53%-os növekedési arányt jelent. Ez alacsonyabb, mint a hasonló árbevétel kategória növekedési üteme (+60%). A második legnagyobb növekedést (+29m Ft) az egyéb szakmai szolgáltatások soron találjuk. Ebben a költség kategóriában az IT fejlesztéshez, marketing eseményekhez és reklámokhoz, a PR és elemzési tevékenységhez igénybevett szolgáltatásokat, de itt található többek között az adó- és pénzügyi tanácsadás, a pályázati és értékesítés támogatáshoz kapcsolódó szakértői díjak is. A bérleti díjak 12m Ft-tal, míg hirdetés- és reklámköltségek 8m Ft-tal emelkedtek 2013-hoz képest. A fenti legnagyobb négy költségkategória növekedése a teljes változás 80%-át adja.

28. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Béreköltség	135.422	125.303	121.362
Egyéb személyi jellegű juttatások	47.936	39.376	33.389
Járulékok	45.332	40.677	38.926
Összesen	<u>228.690</u>	<u>205.356</u>	<u>193.677</u>
Átlagos statisztikai létszám	45	43	45

29. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	68.829	271.523	16.319
Bírságok	-	361	5.258
Követelések értékvesztése	12.833	31.283	17.090
Behajthatatlan követelések leírása	8.039	47.899	4.698
Selejtezés	464	4.079	11.236
Adók	14.127	9.235	7.772
Egyéb	9.352	7.009	8.648
Összesen	<u>113.644</u>	<u>371.389</u>	<u>71.021</u>

A 2013-as év tárgyi eszköz értékesítés bevételeinek ugrásszerű növekedését 2012. évhez képest és csökkenését a 2014. évben magyarázza, hogy a GDD Propeties Kft. 2013. szeptemberében értékesítette a Gellérthegy utcai ingatlant a GDD Commercial Kft-nek.

30. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Értékpapír nyeresége	13.509	1.280	18.802
Kapott kamatok	32.236	20.719	22.981
Árfolyamnyereség	5.998	4.702	7.358
Összesen	<u>51.743</u>	<u>26.701</u>	<u>49.141</u>

31. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fizetett kamatok	2.681	2.035	315
Árfolyamveszteség	1.215	3.552	4.283
Összesen	<u>3.896</u>	<u>5.587</u>	<u>4.598</u>

32. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Társasági adó	67.952	40.261	25.566
Halasztott adó	2.523	3.029	9.031
Iparűzési adó	30.293	28.526	24.161
Összesen	<u>100.768</u>	<u>71.816</u>	<u>58.758</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó kulcsa 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan.

Az adó levezetése a következő volt:

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2014	2013	2012
Adózás előtti eredmény	836.155	558.880	418.977
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	83.362	55.888	41.898
Iparűzési adó	30.293	28.526	24.161
Állandó különbségek	(12.887)	(12.598)	(7.301)
Jövedelemadók összesen	100.768	71.816	58.758

33. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2014	2013	2012
Adózott eredmény	735.387	487.064	360.219
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(44.123)	-	-
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	691.264	487.064	360.219
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.000	3.000	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	230	162	120

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2014-ben, sem 2013-ban és 2012-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

34. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállítása során.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) a franchise szegmens, amely a Duna House és Smart Ingatlan márkánév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.

(2) a saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarországon egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára

(4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens: ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzintézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkánév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A jelenlegi kedvező piaci környezetben a Társaság szándékai szerint az ingatlanbefektetési tevékenység az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni.

A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az egyéb és kiszűrések tartalmazzák a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűréssek	Konszolidált
Immateriális javak	12 198	232	148	507	0	1 274	14 358
Ingatlanok	0	313	13 770	2 117	572 498	644	589 342
Gépek és berendezések	66 890	8 292	14 119	59	408	11 796	101 563
Vevőkövetelések	67 210	30 425	30 526	4 519	0	-38 977	93 704
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	256 983	543 100	287 861	231 231	79 374	-193 054	1 205 495
Eszközök összesen	403 281	582 360	346 425	238 432	652 279	-218 316	2 004 461
Szállítók	38 883	8 639	16 581	3 392	1 000	-56 941	11 555
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	374 297	425 922	300 931	228 128	470 787	-925 908	874 157
Kötelezettségek összesen	413 180	434 562	317 512	231 520	471 787	-982 849	885 712
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	594 627	961 169	533 023	191 936	6 408	-459	2 286 704
Értékesítés nettó árbevétele szegmensenként között	134 302	3	86 769	1 063	326	-222 464	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	728 929	961 172	619 792	193 000	6 734	-222 923	2 286 704
Közvetlen költségek	-58 914	-530 427	-258 004	-72 140	-326	-55 740	-975 552
Bruttó fedezet	670 015	430 745	361 788	120 860	6 408	-278 663	1 311 153
Értékcsokkenés és értékesítés	-24 893	-2 684	-6 878	-947	-380	-5 523	-41 306
Közvetett működési költségek	-415 611	-89 010	-195 582	-63 726	-3 490	285 881	-481 538
Működési eredmény (EBIT)	229 511	339 050	159 328	56 187	2 538	1 695	788 309

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2013. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
	0						
Immateriális javak	16 447	744	198	865	0	1 519	19 773
Ingatlanok	35 487	24 027	15 041	0	0	443	74 997
Gépek és berendezések	2 836	13 770	18 997	119	788	17 672	54 181
Vevőkövetelések	70 614	14 210	40 866	8 966	1	-33 481	101 176
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	229 356	284 522	272 536	177 544	78 986	-152 463	890 480
Eszközök összesen	354 739	337 271	347 637	187 495	79 775	-166 311	1 140 607
Szállítók	26 087	7 671	44 999	3 262	1 050	-55 842	27 227
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	325 814	217 132	273 078	176 646	28 043	-573 722	446 990
Kötelezettségek összesen	351 901	224 803	318 077	179 908	29 093	-629 564	474 218
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	488 346	569 655	454 369	160 336	6 594	-17 287	1 662 013
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	117 937	22	14 847	468	55 019	-188 292	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	606 283	569 677	469 216	160 804	61 613	-205 579	1 662 013
Közvetlen költségek	-62 374	-329 893	-198 518	-49 605	-7 232	-18 461	-666 084
Bruttó fedezet	543 909	239 783	270 698	111 198	54 381	-224 041	995 929
Értécsökkenés és értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0
Közvetett működési költségek	-23 886	-4 446	-4 266	-2 252	-7 375	-8 530	-50 755
	-348 027	-81 807	-204 738	-70 206	53 234	244 135	-407 408
Működési eredmény (EBIT)	171 996	153 531	61 695	38 740	100 240	11 565	537 766

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2012. december 31.						
	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingyan befektetések	Egyéb és kiszűrés	Konzolidált
Immateriális javak	27 977	2 834	269	2 885	0	1 713	35 678
Ingatlanok	37 100	24 330	20 451	0	266 284	2 631	350 796
Gépek és berendezések	4 097	15 484	5 206	0	1 270	4 084	30 142
Vevőkövetelések	43 600	1 411	36 916	8 597	394	-24 086	66 833
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	253 558	216 115	211 318	144 526	4 892	-169 316	661 092
Eszközök összesen	366 331	260 174	274 160	156 008	272 840	-184 974	1 144 541
Szállítók	25 578	7 494	28 538	-789	49 527	-99 087	11 261
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	337 759	157 373	222 037	157 146	201 707	-707 176	368 846
Kötelezettségek összesen	363 337	164 866	250 574	156 357	251 235	-806 263	380 107
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	433 084	498 488	457 829	155 680	74 825	-9 436	1 610 470
Értékesítés nettó árbevétele szegmensenként között	128 366	102	30 746	1 383	27 947	-188 544	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	561 450	498 590	488 575	157 063	102 772	-197 980	1 610 470
Közvetlen költségek	-81 201	-250 582	-196 478	-50 891	-101 393	-55 856	-736 401
Bruttó fedezet	480 248	248 009	292 096	106 172	1 379	-253 836	874 068
Értécsökkenés és értékvesztés	-35 307	-5 319	-6 749	-9 900	-6 692	-6 727	-70 693
Közvetett működési költségek	-275 920	-69 995	-235 756	-99 687	-12 618	265 033	-428 942
Működési eredmény (EBIT)	169 022	172 695	49 591	-3 415	-17 931	4 471	374 434

35. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2014-ben, 2013-ban és 2012-ben sem jelentős, mivel a jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2014. december 31-én, 2013. december 31-én és 2012. december 31-én.

	2014. december 31.	2013. december 31.	2012. december 31.
Vevőkövetelések	93.704	101.176	66.833
Egyéb követelések	15.785	21.909	21.519
Pénzügyi eszközök	97.588	135.347	101.629
Értékpapírok	351.585	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	266.751	135.587	109.866
Összesen	825.413	394.019	299.847

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

Piaci kockázat

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

Érzékenységi elemzés

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

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	29 555	22 754	22 666
Adózás előtti eredmény	836 155	558 879	418 977
1%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	29 851	22 982	22 893
Adózás előtti eredmény	836 451	559 107	419 204
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>296</i>	<i>228</i>	<i>227</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,035%</i>	<i>0,041%</i>	<i>0,054%</i>
5%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	31 033	23 892	23 799
Adózás előtti eredmény	837 633	560 017	420 110
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 478</i>	<i>1 138</i>	<i>1 133</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,177%</i>	<i>0,204%</i>	<i>0,270%</i>
10%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	32 511	25 029	24 933
Adózás előtti eredmény	839 111	561 155	421 244
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 956</i>	<i>2 275</i>	<i>2 267</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,353%</i>	<i>0,407%</i>	<i>0,541%</i>
-1%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	29 259	22 526	22 439
Adózás előtti eredmény	835 860	558 652	418 750
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-296</i>	<i>-228</i>	<i>-227</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,035%</i>	<i>-0,041%</i>	<i>-0,054%</i>
-5%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	28 077	21 616	21 533
Adózás előtti eredmény	834 678	557 742	417 844
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 478</i>	<i>-1 138</i>	<i>-1 133</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,177%</i>	<i>-0,204%</i>	<i>-0,270%</i>
-10%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	26 600	20 479	20 399
Adózás előtti eredmény	833 200	556 604	416 710
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 956</i>	<i>-2 275</i>	<i>-2 267</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,353%</i>	<i>-0,407%</i>	<i>-0,541%</i>

36. 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.

2014. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	97.588	97.588
Értékpapírok	351.585	351.585
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	93.704	93.704
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	266.751	266.751
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	220.898	220.898
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	13.240	13.240
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	35.583	35.583
Lízing rövid lejáratú része	4.211	4.211
Szállítói kötelezettségek	11.555	11.555
2013. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	135.347	135.347
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	101.176	101.176
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	135.587	135.587
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	19.267	19.267
Lízing rövid lejáratú része	4.466	4.466
Szállítói kötelezettségek	27.227	27.227

2012. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	101.629	101.629
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	66.833	66.833
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	109.866	109.866
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Szállítói kötelezettségek	11.261	11.261

A valós érték meghatározása mindhárom évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

37. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2015-ben kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban sem 2014, sem 2013, sem 2012 során.

38. AZ IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA

A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2012. január 1-jére vonatkozóan (az IFRS-ekre való áttérés időpontja)

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök		69.616		69.616
Ingatlanok		289.513		289.513
Gépek és berendezések		87.944		87.944
Goodwill		18.500		18.500
Pénzügyi eszközök		142.002		142.002
Halasztott adókövetelések	(1)	-	8.653	8.653
Éven túli eszközök összesen		607.575	8.653	616.228
Forgóeszközök				
Készletek		93.792		93.792
Vevőkövetelések		62.580		62.580
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	(2)	204.098	8.000	212.098
Egyéb követelések		24.230		24.230
Tényleges jövedelemadó követelések		13.508		13.508
Aktív időbeli elhatárolások	(3)	77.794	12.192	89.986
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek		48.048		48.048
Forgóeszközök összesen		524.050	20.192	544.242
Eszközök összesen		1.131.625	28.845	1.160.470
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		3.000		3.000
Eredménytartalék		477.908	25.617	503.525
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		480.908	25.617	506.525
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		(10.292)	-	(10.292)
Saját tőke összesen:		470.616	25.617	496.233
Halasztott adó kötelezettségek	(1)	-	3.228	3.228
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		2.768		2.768
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2.768	3.228	5.996
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói kötelezettségek		143.183		143.183
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		97.830		97.830
Egyéb kötelezettségek		222.199		222.199
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		433		433
Passzív időbeli elhatárolások		194.596		194.596
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		658.241		658.241
Kötelezettségek és saját tőke összesen		1.131.625	28.845	1.160.470

A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2012. december 31-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök		35.678		35.678
Ingtatlanok		350.796		350.796
Gépek és berendezések		30.142		30.142
Goodwill		18.500		18.500
Pénzügyi eszközök		101.629		101.629
Halasztott adókövetelések	(1)	-	11.897	11.897
Éven túli eszközök összesen		536.745	11.897	548.642
Forgóeszközök				
Készletek		6.972		6.972
Vevőkövetelések		66.833		66.833
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	(2)	141.854	100.000	241.854
Egyéb követelések		21.519		21.519
Tényleges jövedelemadó követelések		9.461		9.461
Aktív időbeli elhatárolások	(3)	50.278	89.115	139.393
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek		109.866		109.866
Forgóeszközök összesen		406.783	189.115	595.898
Eszközök összesen		943.528	201.012	1.144.540
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		3.000		3.000
Eredménytartalék		123.847	627.691	751.538
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		126.847	627.691	754.538
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		9.896		9.896
Saját tőke összesen:		136.743	627.691	764.434
Hosszú lejáratú halasztott adó kötelezettségek	(1)	-	13.321	13.321
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói kötelezettségek		11.261		11.261
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	(2)	468.552	(440.000)	28.552
Egyéb kötelezettségek		149.223		149.223
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		3.266		3.266
Passzív időbeli elhatárolások		174.483		174.483
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		806.785	(440.000)	366.785
Kötelezettségek és saját tőke összesen		943.528	201.012	1.144.540

A Csoport eredményének egyeztetése 2012-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Értékesítés nettó árbevétele	(3)	1.535.210	75.260	1.610.470
Egyéb működési bevétel		39.274		39.274
Bevételek összesen		1.574.484	75.260	1.649.744
Anyagköltségek		40.772		40.772
Eladott áruk és szolgáltatások		497.382		497.382
Igénybevett szolgáltatások		401.765		401.765
Személyi jellegű ráfordítások		193.677		193.677
Értékcsökkenés és amortizáció		70.693		70.693
Egyéb működési ráfordítások		71.021		71.021
Működési költségek		1.275.310	-	1.275.310
Működési eredmény		299.174	75.260	374.434
Pénzügyi bevételek		49.141		49.141
Pénzügyi ráfordítások		(4.598)		(4.598)
Adózás előtti eredmény		343.717	75.260	418.977
Jövedelemadók	(1)	(54.824)	(3.934)	(58.758)
Adózott eredmény		288.893	71.326	360.219
Egyéb átfogó jövedelem		-		-
Teljes átfogó jövedelem		288.893	71.326	360.219

A Csoport cash flow kimutatásának egyeztetése 2012-re vonatkozóan

	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény	288.893	71.326	360.219
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	70.693		70.693
Halasztott adó	-	6.849	6.849
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-		-
Működő tőke változásai			
Készletek változása	86.820		86.820
Vevő és egyéb követelések változása	(27.251)		(27.251)
Aktív időbeli elhatárolások változása	25.853	(75.260)	(49.407)
Szállítók változása	(131.922)		(131.922)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	(90.535)	(2.915)	(93.450)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(20.113)		(20.113)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	202.438	-	202.438
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(51.520)		(51.520)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	257.605		257.605
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Osztalék fizetése	(89.100)		(89.100)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(89.100)		(89.100)
Kézpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	61.818		61.818
Kézpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	48.048		48.048
Kézpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	109.866		109.866

Az eltérések magyarázata:

- (1) Halasztott adó: a magyar számviteli szabályok szerint halasztott adó nem létezik, így ezt fel kellett venni az IFRS beszámolóba.
- (2) Osztalék: a magyar számviteli szabályok szerint az osztalékot visszamenőlegesen arra az évre kell kimutatni, amelyre jóváhagyták, míg az IFRS-ben a jóváhagyás időpontja számít.
- (3) Speratív jutalék: a magyar beszámolóban ezt a jutalékkövetelést nem számszerűsítették és nem került kimutatásra, míg az IFRS beszámolóban az IAS 18 és IAS 39 standardoknak megfelelően bekerült.

39. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság 2015-ben megalapította az Impact Alapkezelő Zrt. 100%-os leányvállalatát, valamint felvásárolta a Home Line Center Kft. 100%-os tulajdonrészét.

A hosszú lejáratú FHB hitel 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított.

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvénnel osztalékelsőbbbségi jogokkal).

2015. április 29-én a Társaság 405 millió forint osztalék fizetéséről döntött, amelyből 44 millió forint jutott a dolgozói osztalékelsőbbbségi részvényekre és 360 millió forint a törzsrészvényekre.

40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2015. július 31-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2015. július 31.


A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:



Doron Dymshitz



Gay Dymshitz

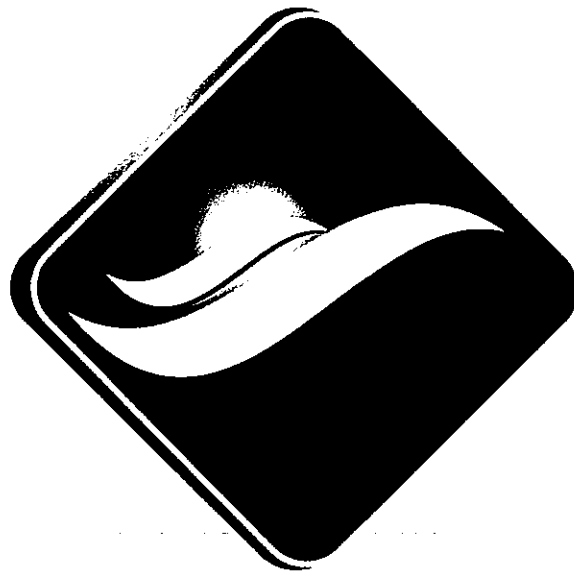


Máté Ferenc

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CÉGCSOPORT 2012-2014. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL



DUNA HOUSE®

1. A cégcsoport bemutatása

A Duna House Holding Zrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára több mint 1300 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Duna House Holding Zrt. 100%-os tulajdonosa 2014. december 31-én, 2013. december 31-én és 2012. december 31-én a Duna House International Ltd. (címe: 15, Agiou Pavlou Street, Ledra House, Agios Andreas, P.C. 1105, Nicosia, Cyprus)

1.1 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalat neve	címe	Szavazati és tulajdoni arány		
		2014	2013	2012
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Duna House Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Duna House Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	76%
Duna House Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Duna House Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	60%	60%	60%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
GDD Properties Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
HREC Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	80%

Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	55%	55%	55%
Duna House R2 Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%	67%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	80%
GDD Commercial Kft. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-	-
SMART Ingatlanközvetítő Kft.(***)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-	-

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan közvetítói piac teljes méretét az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőknél keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítói jutalékszint határozza meg. Ezen felül a lakóingatlan közvetítói piac egy nem meghatározó részét képezi a lakás bérbeadás közvetítés.

Tranzakciós összérték

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tranzakciószám–használt (db)	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480
Tranzakciószám–új (db)	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309
Egy lakás átlagos ára–használt (mHUF)	11.5	10.8	10.1	10.7	10.2	9.9	9.7	10.3
Egy lakás átlagos ára–új (mHUF)	16.4	16.9	16.9	16.4	15.7	15.8	16.1	17.0
Tranzakciós összérték–használt (mHUF)	2 124 821	1 511 989	837 048	914 700	855 392	824 898	838 255	1 137 944
Tranzakciós összérték–új (mHUF)	105 009	238 256	139 611	78 474	60 728	41 617	36 950	56 253
Tranzakciós összérték–össz (mHUF)	2 229 830	1 750 245	976 659	993 174	916 120	866 515	875 204	1 194 197
Változás - Tranzakciós összérték–össz		-22%	-44%	2%	-8%	-5%	1%	36%

Forrás: KSH, saját számítás KSH adatok alapján

A magyarországi lakóingatlan piac tranzakciós összértéke a 2007-es színtről 2009-re 54%-ot esett, majd az azt követő négy év további folyamatos lassú ütemű csökkenése után 2014-ben erős növekedésnek indult. A tranzakciós összérték 2013-ról 2014-re 36%-kal emelkedett, de a 2014-es érték még így is csak 54%-a a 2007-ben tapasztalt értéknek.

A Társaság piaci jelenléte elsősorban Budapesten és a vidéki nagyvárosokban erős. Mivel egy lakás átlagos ára a budapesti használt lakás piacon 2014-ben 41%-kal magasabb volt, mint az országos átlag, ezért a Csoport által közvetített lakások átlagos ára is meghaladja az országos átlagot.

A teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőknél keresztül bonyolított tranzakciók arányára és a közvetítói jutalékszintre nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok, így a Tájékoztató a Társaság menedzsmentjének becslését mutatja be.

5 éves stagnálás után a tranzakciószám 2013 második negyedétől újra növekedésnek indult – ettől a negyedétől kezdve az előző év azonos időszakához hasonlítva minden negyedévben jelentősen magasabb tranzakciószámok voltak tapasztalhatóak, melynek fő okai a hitelkamatok csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése.

Magyarország kormánya az új lakás építéseket és a családok lakáshoz jutását elősegítendő megalkotta a Családok Otthonteremtési Kedvezménye („CSOK”) nevű programot, amelynek keretében a családok 2015. július 1-jét követően vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek lakáscélú beruházások részbeni finanszírozására. A támogatás bizonyos feltételek fennállása esetén új lakás építésre és vásárlásra valamint használt lakás vásárlásra és bővítésre használható fel. A program keretében a család által eltartott vagy vállalt gyermekek számától, a lakás alapterületétől és energiaminőségétől függően részesülhetnek a családok 500ezer és 3 250ezer HUF-os támogatásban. A CSOK várhatóan pozitív hatással lesz a lakáspiaci tranzakciószám jövőbeni alakulására.

2.2 Hitelpiac

- Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

mrdHUF	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lakáshitel folyósítás	722	887	346	240	246	218	157	244
Változás -y/y	-1%	23%	-61%	-30%	2%	-11%	-28%	55%
Lakáshitel állomány	3 109	3 875	3 920	4 284	4 111	3 410	3 232	3 252
Változás -y/y	16%	25%	1%	9%	-4%	-17%	-5%	1%

Forrás: 2011-ig KSH, 2011-től MNB

2012 második negyedévéétől 2014 második negyedévéig az új lakáshitel folyósítások szintje rendkívül alacsony maradt – az időszak alatt átlagosan negyedévente 37mrd HUF értékben folyósítottak a bankok új lakáshiteket, amely a válság előtt tapasztalható új folyósítások töredéke és az időszak alatti hiteltörlesztéstől is jelentősen elmaradnak.

Az új lakáshitel folyósítások a megelőző évek csökkenését és stagnálását követően 2014 második negyedévéétől jelentősen növekedni tudtak – 2014-ben 55%-kal több új lakáshitelt folyósítottak a bankok a 2013-as folyósított állományhoz képest. A folyósított hitelállomány jelentős növekedését támogatja a banki hitelezési politika lazulása, a lakosság fogyasztási és beruházási aktivitása valamint a hitelköltségek jelentős csökkenése. Mivel az elmúlt években deviza alapú lakáshitel folyósítás csak elhanyagolható összegben történik, ezért a deviza alapú lakáshitelek állománya a teljes lakáshitel állományhoz viszonyítva jelentősen csökkent – 2014 év végén elérte a 53%-ot.

2014 folyamán a lakáshitelezés szempontjából is jelentős intézkedések születtek. Ezek közül kiemelendő az elszámoltatási törvény, amelynek értelmében a lakossági devizahitelek esetén a bankok azon gyakorlata tisztességtelen, miszerint a hitel folyósításakor az aktuális vételi, törlesztésekor pedig az aktuális eladási deviza árfolyamot felhasználva kalkulálták azok összegét. Tisztességtelen továbbá a lakossági deviza- és forintbitelek esetén az egyoldalú szerződésmódosítás. A törvény értelmében a bankoknak előtörlesztésként kell elszámolniuk minden lakossági devizahitel esetén az akkor aktuális MNB középárfolyam és az általuk alkalmazott árfolyam közötti különbségből adódó, valamint a deviza- és forintbitelek esetén az egyoldalú szerződésmódosításból adódó túlfizetést.

Ugyancsak 2014-ben született meg a devizahitelek forintosításának szabályozása. A rendelkezés értelmében a deviza alapú lakáshiteleket a bankoknak meghatározott árfolyamon át kell váltaniuk HUF alapú hitellé 2015 első negyedévében. Bizonyos feltételek teljesülése esetén az ügyfél kérelmezheti, hogy devizahitelét a bank ne váltsa át. A forintosítás lehetőséget termet a bankok számára a konkurens bankok által nyújtott hitelek refinanszírozására és ezzel új ügyfelek szerzésére. Mint ahogyan a kedvezményes végtörlesztésnél, a forintosításnál is csak ingyen nyújthatják szolgáltatásaikat a pénzügyi közvetítők.

2014 folyamán született továbbá az MNB által jogszabályban rögzített adósságfék szabályozás, amelynek keretében az MNB a lakossági hitelezés konzervatívabb irányba terelése érdekében 2015 január 1-től előírja a kereskedelmi bankok számára, hogy az új hitelek esetén mennyi lehet a maximálisan a hitel törlesztő részlete és az ügyfél jövedelme hányadosaként képzett mutató, valamint új jelzáloghitelek esetén a fedezet arányában korlátozza a felvehető hitel összegét.

Szintén 2014-ben született meg a fair bankokról szóló jogszabály, amely - egyéb intézkedések mellett – kimondja, hogy a három évet meghaladó futamidejű fogyasztói hiteleknel a pénzügyi intézménynek a fix kamatozású hitelek esetén a hitelkamatot, a változó kamatozású hitelek esetén a kamatfelárat legalább három éves kamatperiódusra előre rögzítenie kell.

A fenti intézkedések jelentős adminisztratív munkaterhet jelentettek a bankok számára a 2014-es év folyamán. Ezen többlet teher ellenére tudott a folyósított lakáshitel volumen 2013-ról 2014-re 55%-kal emelkedni.

A Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a folyamatban lévő intézkedések ellenére várhatóan tovább fog növekedni az új hitelfolyósítás volumene.

Új lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

	2012Q 1	2012Q 2	2012Q 3	2012Q 4	2013Q 1	2013Q 2	2013Q 3	2013Q 4	2014Q 1	2014Q 2	2014Q 3	2014Q 4
Átlagos hitelköltség mutató	12.2%	12.2%	11.9%	11.2%	10.5%	9.9%	9.4%	8.7%	8.0%	7.6%	7.0%	6.7%

Forrás: MNB

A jelentősen megemelkedő forrásköltségek és kockázati prémiumok hatására 2009-re a lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója 14,6%-ig emelkedett. A kezdeti jelentős piaci bizonytalanságok enyhülésével és a sorozatos jegybanki kamatcsökkentések hatására a hitelköltségek is csökkenést mutattak, melynek eredményeként 2014 negyedik negyedévében a hitelköltség mutató 6,7%-ra csökkent. A hitel költségek jelentős csökkenése kedvez az új hitel felvételi kedvnek.

3. A cégcsoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

mHUF	2012FY	2013FY	2014FY
Értékesítés nettó árbevétele	1 610	1 662	2 287
Egyéb működési bevétel	39	404	107
Bevételek összesen	1 650	2 066	2 393
Anyagköltségek	41	26	30
Eladott áruk és szolgáltatások	497	436	643
Igénybevett szolgáltatások	402	439	549
Személyi jellegű ráfordítások	194	205	229
Egyéb működési ráfordítások	71	371	114
EBITDA	445	589	830
Értécsökkenés és értékvesztés	71	51	41
EBIT	374	538	788
Pénzügyi műveletek eredménye	45	21	48
Adózás előtti eredmény	419	559	836
Adófizetési kötelezettség	55	69	98
Halasztott adófizetési kötelezettség	4	3	3
Nettó eredmény	360	487	735
Egyéb átfogó jövedelem	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	360	487	735

EBITDA margin	28%	35%	36%
EBIT margin	23%	32%	34%

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Csoport összes bevétele a 2012-es 1 650m HUF-os szintről 2014-re 2 393m HUF-ra emelkedett, ami 20%-os éves átlagos növekedésnek felel meg. A 743m HUF-os árbevétel növekedéshez a pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételének növekedése járult hozzá a leginkább, ez a szegmens 463m HUF-ot tudott nőni árbevételben a vizsgált időszak alatt. Ugyancsak jelentős a franchise szegmens árbevételhez való hozzájárulása, ugyanis ez a szegmens 167m HUF-ot tudott nőni az időszak alatt.

A 2013-ban tapasztalható kiugró egyéb működési bevétel és ráfordítás elsődleges oka, hogy a nagy értékű a Gellérthegy utcai székház ebben az évben egy érdekeltségi körön belüli, de konszolidációs körön kívüli cégbe került. Ez az ingatlan 2014-ben visszakerült egy konszolidációs körön belüli cégbe.

A Társaság működési költségei kisebb ütemben nőttek, mint az árbevétele, ezért a jövedelmezőségi szintek jelentősen javulni tudtak a vizsgált időszakban – az EBITDA margin 28%-ról 36%-ra, míg az EBIT margin 23%-ról 34%-ra tudott emelkedni 2012-ről 2014-re.

A Társaság pénzügyi bevételei között a legjelentősebb tételek a kapott kamatok és az értékpapírok nyeresége. A pénzügyi kiadások a lízingek után fizetett kamatokból és az árfolyamvesztéséből származnak.

A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. (A társasági adó kedvezményként figyelembe vett látvány csapatsport támogatás összege is adó soron került kimutatásra) 2014-ben a Társaság 68m HUF társasági adót és 30,3m HUF iparüzési adót fizetett.

A Társaság nettó eredménye nagyon jelentősen – a 2012-ben tapasztalt 360m HUF-ról 2014-re 735m HUF-ra – emelkedett az elmúlt három évben.

A cégcsoport árbevétele a következő változásokon ment keresztül az utolsó 3 évben	2014	2013	2012
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	940.763	555.746	480.782
Ingatlanközvetítés jutalékbevétele	528.177	417.784	451.747
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	340.912	278.066	241.684
Marketingdíj	100.766	85.087	74.486
Belépési- és hosszabbítási díjak	83.429	59.402	61.440
Ingatlankezelés	84.670	64.109	56.575
Energetikai tanúsítványkészítés	56.293	51.299	28.245
Értékbecslés	47.065	40.367	52.895
Egyéb bevétel	30.907	17.038	25.791
Továbbszámlázások	21.664	28.378	58.164
Oktatások, képzések	18.802	20.971	19.298
Értékesítés támogatás díja	16.668	28.746	21.638
Biztosítás közvetítés	14.467	13.487	12.594
Egyéb bevétel	2.121	-	14.135
Bérlleti díj bevétel	-	1.533	10.996

Összesen	2.286.704	1.662.013	1.610.470
----------	-----------	-----------	-----------

2014-re a Csoport árbevétele jelentősen (2013-hoz képest 38%-kal) emelkedett 2.3 milliárd forintra. Az árbevétel közel 80%-a a következő három bevételtípusból áll: pénzügyi termékközvetítés-, ingatlanközvetítés jutalékbevétele, továbbá franchise- és szolgáltatási díjak. A három legnagyobb bevételi kategóriából a pénzügyi termékközvetítésből származó bevétel növekedett a legnagyobb mértékben 2013-hoz képest (+69%). A pénzügyi termékközvetítésen belül a lakáscélú hitelek közvetítése a legjelentősebb (80%-nál magasabb részaránnyal), amit nagyban támogatott a piac fejlődése. Az MNB adatai alapján a lakáscélú új szerződések értéke 60%-kal nőtt 2014-ben (240md-ra a 2013-asról 150md-ról). Az ingatlanközvetítés jutalékbevétele 26%-kal, míg a franchise- és szolgáltatási díjak 23%-kal növekedtek. Mindkét árbevétel kategória nagyban függ az ingatlanpiaci tranzakciószámoktól. A KSH jelentése alapján a 2013-as 89 ezer db-ról 2014-ben 114 ezer darabra emelkedett (+28%).

3.2 Szegmensek eredménykimutatása

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításánál.

2014. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	12 198	232	148	507	0	1 274	14 358
Ingatlanok	0	313	13 770	2 117	572 498	644	589 342
Gépek és berendezések	66 890	8 292	14 119	59	408	11 796	101 563
Vevőkövetelések	67 210	30 425	30 526	4 519	0	-38 977	93 704
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	256 983	543 100	287 861	231 231	79 374	-193 054	1 205 495
Eszközök összesen	403 281	582 360	346 425	238 432	652 279	-218 316	2 004 461
Szállítók	38 883	8 639	16 581	3 392	1 000	-56 941	11 555
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	374 297	425 922	300 931	228 128	470 787	-925 908	874 157
Kötelezettségek összesen	413 180	434 562	317 512	231 520	471 787	-982 849	885 712
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	594 627	961 169	533 023	191 936	6 408	-459	2 286 704
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	134 302	3	86 769	1 063	326	-222 464	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	728 929	961 172	619 792	193 000	6 734	-222 923	2 286 704
Közvetlen költségek	-58 914	-530 427	-258 004	-72 140	-326	-55 740	-975 552
Bruttó fedezet	670 015	430 745	361 788	120 860	6 408	-278 663	1 311 153
Értékcsökkenés és értékvesztés	-24 893	-2 684	-6 878	-947	-380	-5 523	-41 306
Közvetett működési költségek	-415 611	-89 010	-195 582	-63 726	-3 490	285 881	-481 538
Működési eredmény (EBIT)	229 511	339 050	159 328	56 187	2 538	1 695	788 309

A nehéz piaci körülmények ellenére a Társaság 2012 és 2014 között jelentősen – éves átlagos 19%-kal – tudta növelni árbevételét. Az árbevétel növekedésével párhuzamosan a Csoport jövedelemtermelő

képessége is nőtt – a 2012-es 27%-os EBITDA margin 2014-re 36%-ra, míg az EBIT margin ugyanezen időszak alatt 23%-ról 34%-ra emelkedett. A Csoport működési eredménye 788 millió HUF-ra nőtt.

mHUF	Franchise	Saját iroda üzem.	Pü. termékek közvetítése	Kapcs. szolg. értékesítése	Ing. befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Értékesítés nettó árbevétele	729	620	961	193	7	-223	2 287
Közvetlen költségek	59	258	530	72	0	56	976
Bruttó fedezet	670	362	431	121	6	-279	1 311
Közvetett működési költségek	416	196	89	64	3	-286	482
EBITDA	254	166	342	57	3	7	830
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	7	3	1	0	6	41
EBIT	230	159	339	56	3	2	788
<i>Fedezeti hányad</i>	92%	58%	45%	63%	95%		57%
<i>EBITDA margin</i>	35%	27%	36%	30%	43%		36%
<i>EBIT margin</i>	31%	26%	35%	29%	38%		34%

A Csoport tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni: (1) a franchise szegmens, (2) a saját iroda üzemeltetés szegmens, (3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens, (4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens és (5) az ingatlan befektetések szegmens.

A Társaság a franchise üzletágát 2003-ban kezdte el kiépíteni. Folyamatos bővülés eredményeként a Társaság 2015. június 30-án összesen 70-nél több Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő független franchise partnerrel rendelkezett, akik összesen 109 irodát üzemeltetettek, illetve a Társaság további 19 saját üzemeltetésű irodát működtetett. Ezzel a Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett lakóingatlan bérbeadással és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik. A franchise üzletág árbevétele a teljes csoport árbevételének 32%-át adta 2014-ben.

A Társaság tevékenységét saját irodák üzemeltetésével kezdte, 2001-ben. A Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens teljes árbevételhez való hozzájárulása 27% volt 2014-ben.

Az ügyfeleik minél teljesebb körű kiszolgálásának érdekében a Társaság 2005-ben tevékenységi körének bővítését határozta el. Ennek keretein belül kezdte el építeni a pénzügyi termékek közvetítése szegmenst. A Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. Ennek keretében lakáshitelek, lakás elő-takarékossági termékek, biztosítások és egyéb pénzügyi termékek érhetőek el egy helyen. Mára a teljes árbevételhez való hozzájárulás szempontjából a legnagyobb szegmenssé nőtt ki magát a pénzügyi termékek közvetítése. A 2014-es teljes árbevétel 42%-át ez a szegmens hozta.

A tevékenységi kör szélesítésének keretében a Társaság 2005-ben nem csak a pénzügyi termékek közvetítésébe, hanem egyéb kapcsolódó szolgáltatások nyújtásába is belevágott. Ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési

tevékenységet is végez. 2014-ben az egyéb kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele a teljes árbevétel 8%-át tette ki.

A Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A jelenlegi kedvező piaci környezetben a Társaság szándékai szerint az ingatlanbefektetési tevékenység az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni. 2014-ben ez a szegmens az teljes árbevételhez csak elhanyagolható mértékben járult hozzá.

3.3 Eszközök

mHUF	2012FY	2013FY	2014FY
Immateriális javak	36	20	14
Tárgyi eszközök	381	129	691
Halasztott adó követelések	12	9	12
Egyéb befektetett eszközök	120	154	103
Befektetett eszközök	549	311	820
Készletek	7	15	5
Követelések	340	450	262
Pénzeszközök és értékpapírok	110	136	618
Forgóeszközök	457	600	885
Aktív időbeli elhatárolások	139	229	299
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004

A konszolidált mérlegének eszköz oldalán az egyik legjelentősebb tétel a tárgyi eszköz állomány. A 691m HUF tárgyi eszközökből 589m HUF ingatlan, 102m HUF gép és berendezés. Az ingatlanállományában a legnagyobb könyv szerinti értékkel (2014 év végén 325m HUF) a Gellérthegy utcai székház szerepel. Az ingatlan állomány jelentős ingadozása annak köszönhető, hogy a székház 2013-ban egy olyan kapcsolt vállalkozás mérlegében volt, amely nem része a konszolidációs körnek. Ez a cég 2014-ben visszakerült a konszolidációs körbe.

3.4 Források

mHUF	2012FY	2013FY	2014FY
Saját tőke	764	666	1 119
Céltartalékok	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13	32	252
Rövid lejáratú kötelezettségek	192	247	442
Kötelezettségek	206	279	694
Passzív időbeli elhatárolások	174	195	191
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004

A saját tőke alakulása

mHUF	Jegyzett tőke	Eredmény tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2012. december 31-én	3.0	751.5	754.5	9.9	764.4
Osztalék		-540.0	-540.0	-0.8	-540.8
Teljes átfogó jövedelem		486.8	486.8	0.2	487.1
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		-35.8	-35.8	-8.5	-44.3
Egyenleg 2013. december 31-én	3.0	662.5	665.5	0.9	666.4
Osztalék		-300.0	-300.0	-2.4	-302.4
Tőkeemelés	147.0	-147.0	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem		733.8	733.8	1.6	735.4
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		19.4	19.4	-	19.4
Egyenleg 2014. december 31-én	150.0	968.7	1 118.7	0.0	1 118.7

A Társaság jegyzett tőkéje a 2012-es 3m HUF-os szintről 150m HUF-ra emelkedett a 2014-ben történt 147m HUF-os tőkeemelés eredményeként, amely az eredménytartalék terhére lett elszámolva. A Társaság saját tőkéje 2012-ről 2013-ra némileg csökkent, ugyanis 2013-ban a Társaság 487m HUF teljes átfogó jövelemet ért el, míg ennél 54m HUF-tal több osztalékot fizetett. 2013-ról 2014-re viszont a Csoport saját tőkéje jelentősen, 452m HUF-tal emelkedett, ugyanis 2014 során a Társaság teljes átfogó jövedelme nagy mértékben meghaladta az általa kifizetett osztalék összegét. A Társaság saját tőkéje 2014 év végén elérte az 1 119m HUF-ot.

3.5 Konzolidált Cash Flow kimutatás

	2014	2013	2012
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény	735.387	487.064	360.219
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	41.306	50.755	70.693
Halasztott adó	1.838	3.030	6.849
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-	(55.146)	-
Működő tőke változásai			
Készletek változása	9.984	(8.000)	86.820
Vevő és egyéb követelések változása	200.847	(110.186)	(27.251)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(70.286)	(89.357)	(49.407)
Szállítók változása	(15.672)	15.966	(131.922)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	194.942	(5.914)	(93.450)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(3.794)	20.704	(20.113)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	1.094.552	308.916	202.438
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(565.884)	(67.395)	(51.520)
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	-	325.000	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(565.884)	257.605	(51.520)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	256.481	-	-
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	(351.585)	-	(89.100)
Osztalék fizetése	(302.400)	(540.800)	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(397.504)	(540.800)	(89.100)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	131.164	25.721	61.818
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	135.587	109.866	48.048
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	266.751	135.587	109.866

A Társaság jelentősen javuló jövedelmezősége és működő tőke pozíciójának javulása eredményeként a működési cash flow jelentősen, a 2012-es 202m HUF-os szintről 2014-re 1 095m HUF-ra javult.

A befektetési cash flow-t legnagyobb részben a korábban már leírt Gellérthegy utcai székházzal kapcsolatos tranzakció mozgatja. 2013-ban az ingatlan kikerülésekor a befektetési cash flow jelentős pozitív, míg bekerülésekor – 2014-ben – jelentős negatív értéket vett fel.

A finanszírozási cash flow a vizsgált időszak alatt jelentős negatív értéket mutatott. 2013-ban az 541m HUF-nyi osztalékfizetésnek köszönhetően a finanszírozási cash flow jelentős negatív tétel lett. 2014-ben a jelentős összegű osztalékfizetés és értékpapír vásárlás mellett a Társaság hitel felvétellel növelte a finanszírozási cash flow-ját, amelyek eredményeként ennek értéke -398m HUF volt.

A fentiek eredményeként 2012-ben és 2013-ban a Társaság 62m HUF-tal illetve 26m HUF-tal tudta növelni a készpénzállományát. A jövedelmezőség jelentős javulása és a hitelfelvétel eredményeként a Társaság még a jelentős tárgyi eszköz és értékpapír vásárlás ellenére is 131m HUF-tal tudta növelni a készpénzállományát.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás

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.

5. Mérlegzárást követő változások

A Társaság 2015-ben megalapította az Impact Asset Kft. 100%-os leányvállalatát, valamint felvásárolta a Home Line Center Kft. 100%-os tulajdonrészét.

A hosszú lejáratú FHB hitel 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 ezer HUF-os keretet biztosított.

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 ezer HUF összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói részvényeket bocsátott ki 50 ezer HUF értékben.

2015. április 29-én a Társaság 405.000 ezer HUF osztalék fizetéséről döntött.

A Társaság stratégiájának megvalósítása érdekében vizsgálja a külső tőkebevonás lehetőségét, többek között egy esetleges tőzsdei kibocsátás megvalósíthatóságát.

6. Felsőszékvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését az IFRS konszolidált beszámoló adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

A jelentés valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, forrásairól, pénzügyi helyzetéről és az eredményről, illetve nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2015. július 31.



Doron Dymshitz



Gay Dymshitz



Máté Ferenc

