

Duna House Holding Zrt.
2015. június 30-i
összevont (konszolidált) féléves
pénzügyi kimutatásai

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Zrt. tulajdonosai részére

Az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2015. június 30-i összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások a 2015. június 30-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 201 662 ezer Ft** -, az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év eredménye **422 204 ezer Ft** nyereség-, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból áll.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) féléves 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) féléves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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) féléves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (konszolidált) féléves 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) féléves pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati 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) féléves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Zrt. 2015. június 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

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

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2015. június 30-i évi összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2015. június 30-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 évre vonatkozó összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) féléves 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. 2015. június 30-i összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Duna House Holding Zrt. 2015. június 30-i összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2015. augusztus 19.

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


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető

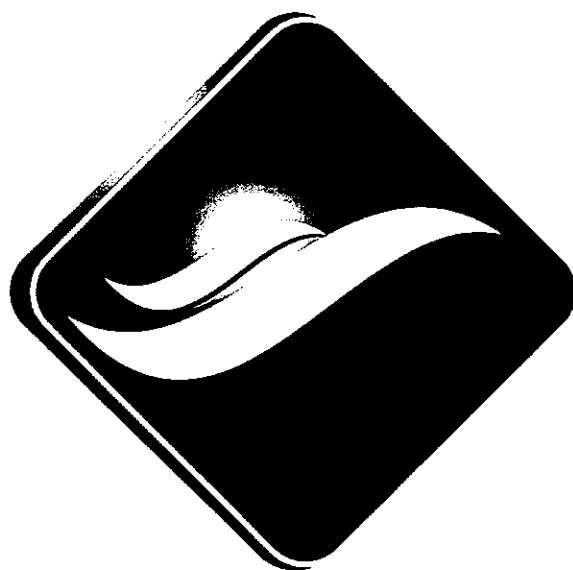



Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2015. JÚNIUS 30.



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1	A konszolidáció alapja	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.5	Értékvesztés.....	14
2.1.6	Immateriális javak	14
2.1.7	Goodwill	14
2.1.8	Készletek.....	15
2.1.9	Követelések	15
2.1.10	Pénzügyi eszközök	15
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	16
2.1.12	Céltartalékok	17
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok.....	17
2.1.14	Társasági adó.....	18
2.1.15	Lízing.....	19
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	19
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.19	Osztalék	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye.....	20
2.1.21	Állami támogatások.....	20
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	20
2.2	A számviteli politika változásai.....	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	24
2.3.3	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	26
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	29
4.	Befektetési célú ingatlanok	30
5.	Immateriális javak	31
6.	Goodwill.....	32
7.	Pénzügyi eszközök	32
8.	Halasztott adó követelések	33
9.	Vevőkövetelések.....	34
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	34
11.	Egyéb követelések	35
12.	Aktív időbeli elhatárolások	35

13.	Értékpapírok	36
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	36
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	36
16.	Hosszú lejáratú hitelek	38
17.	Halasztott adó kötelezettségek	40
18.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	40
19.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	40
20.	Szállítói kötelezettségek	41
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	41
22.	Egyéb kötelezettségek	42
23.	Passzív időbeli elhatárolások	43
24.	Árbevétel	43
25.	Egyéb működési bevételek	45
26.	Anyagköltségek	45
27.	Eladott áruk és szolgáltatások	46
28.	Igénybevett szolgáltatások	47
29.	Személyi jellegű ráfordítások	48
30.	Egyéb működési ráfordítások	48
31.	Pénzügyi műveletek bevételei	48
32.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	49
33.	Jövedelemadók	49
34.	Egy részvényre jutó eredmény	50
35.	Szegmensinformációk	51
36.	Kockázatkezelés	55
37.	Pénzügyi instrumentumok	58
38.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	59
39.	Mérlegfordulónap utáni események	59
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	59

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2015.06.30.</u>	<u>2014.12.31.</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	62.561	14.358
Befektetési célú ingatlanok	5	427.295	-
Ingatlanok	3	479.602	589.342
Gépek és berendezések	3	43.033	101.563
Goodwill	6	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	7	94.948	97.588
Halasztott adókövetelések	8	12.575	11.745
Éven túli eszközök összesen		<u>1.138.514</u>	<u>833.096</u>
Forgóeszközök			
Készletek		7.981	4.988
Vevőkövetelések	9	78.102	93.704
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	23.014	139.394
Egyéb követelések	11	30.379	15.785
Tényleges jövedelemadó követelések		2.640	124
Aktív időbeli elhatárolások	12	438.405	299.036
Értékpapírok	13	48	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	482.579	266.751
Forgóeszközök összesen		<u>1.063.148</u>	<u>1.171.367</u>
Eszközök összesen		<u>2.201.662</u>	<u>2.004.463</u>
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	15	150.050	150.000
Eredménytartalék	15	971.259	968.722
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>1.121.309</u>	<u>1.118.722</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		(2.184)	27
Saját tőke összesen:		<u>1.119.125</u>	<u>1.118.749</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	262.626	220.898
Halasztott adó kötelezettségek	17	24.070	18.036
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	11.056	13.240
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>297.752</u>	<u>252.174</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	19	64.999	35.583
Szállítói kötelezettségek	20	43.785	11.555
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	191.217	170.238
Egyéb kötelezettségek	22	230.025	214.509
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		33.001	10.261
Passzív időbeli elhatárolások	23	221.758	191.394
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>784.785</u>	<u>633.540</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>2.201.662</u>	<u>2.004.463</u>

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2015.01.01- 2015.06.30.	2014.01.01- 2014.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	24	1.341.090	1.001.366
Egyéb működési bevétel	25	51.893	79.592
Bevételek összesen		1.392.983	1.080.958
Anyagköltségek	26	21.962	11.870
Eladott áruk és szolgáltatások	27	328.510	268.412
Igénybevett szolgáltatások	28	355.902	281.807
Személyi jellegű ráfordítások	29	140.056	104.516
Értékcsökkenés és amortizáció	3,5	34.580	20.525
Egyéb működési ráfordítások	30	26.525	70.263
Működési költségek		907.535	757.393
Működési eredmény		485.448	323.565
Pénzügyi bevételek	31	17.751	13.432
Pénzügyi ráfordítások	32	(7.795)	(1.212)
Adózás előtti eredmény		495.404	335.785
Jövedelemadók	33	(73.200)	(43.579)
Adózott eredmény		422.204	292.206
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		422.204	292.206
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		423.661	291.321
Külső tulajdonosra jutó rész		(1.457)	885
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	34		
Alap		132	92
Hígított		132	92

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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 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
Osztalék		(405.000)	(405.000)	-	(405.000)
Tőkeemelés	50	(1)	49		49
Teljes átfogó jövedelem		423.661	423.661	(1.457)	422.204
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		(16.123)	(16.123)	(754)	(16.877)
Egyenleg 2015. június 30-án	150.050	971.259	1.121.309	(2.184)	1.119.125

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2015.01.01- 2015.06.30.	2014.01.01- 2014.06.30.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	422.204	292.206
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	34.580	20.525
Halasztott adó	5.202	2.089
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(19.746)	-
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-	1.115
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(2.993)	4.083
Vevő és egyéb követelések változása	114.870	(13.243)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(139.369)	(1.184)
Szállítók változása	32.229	(18.587)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	42.362	163.463
Passzív időbeli elhatárolások változása	30.364	(30.635)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	519.703	419.832
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(321.606)	(19.460)
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	-	22.500
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(321.606)	3.040
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	71.145	-
Tőkebefizetés	49	-
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	351.537	(159.753)
Osztalék fizetése	(405.000)	(300.000)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	17.731	(459.753)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	215.828	(36.881)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	266.751	135.587
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	482.579	98.706

A 8-60. 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. 99.96%-os tulajdonosa 2015. június 30-án, 2014. december 31-én 100%-os tulajdonosa a Duna House International Ltd. (címe: 15, Agiou Pavlou Street, Ledra House, Agios Andreas, P.C. 1105, Nicosia, Cyprus)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2015. június 30-án	Tulajdoni hányad 2014. december 31-én
Duna House International Ltd.	99.96%	100.00%
Gay Dymischiz	0.02%	-
Doron Dymischiz	0.02%	-

A Társaság operatív irányítását 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. augusztus 19-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2015. június 30-áig 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 megszerzés kori 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.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól

eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az

árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanfedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékokat 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 jutalékokat, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elköpésének 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, licenck, 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. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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 díszkont 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) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t 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 kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

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

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

2.1.14 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.

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

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

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2015. június 30-ára, sem 2014. december 31-ére, sem pedig a 2014. június 30-ára végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.19 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.21 Állami támogatások

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

2.1.22 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 2015. június 30-án hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. 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 kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a 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 2015. június 30-án 74.165 eFt, 2014. december 31-én 81.724 eFt, 2014. június 30-án 72.723 eFt. 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 2015. június 30-ával végződő időszakra 34.580 eFt, a 2014. december 31-ével végződő évre 41.306 eFt, a 2014. június 30-ával végződő időszakra 20.525 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

Leányvállalatként

címe:		2015	2014
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	60%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Properties Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	55%	55%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Home Line Center Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-

(*) A Home Line Center Kft. 2015-ben került megszerzésre.

(**) Az Impact Alapkezelő Zrt. 2015. évi alapítású leányvállalat.

A Home Line Center Kft. megszerzése a következő módon történt:

Azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó értéke:	44.324 eFt
Felvásárlással érintett nettó eszközök %-a:	100%
Felvásárlással érintett nettó eszközök értéke:	47.324 eFt
Felvásárlási ár:	55.000 eFt
Többlet:	7.676 eFt

Mivel a leányvállalat kapcsolt felektől került megszerzésre, így a többletérték nem goodwillként került felvételre, hanem az eredménytartalékot csökkentette.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 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 vállalkozás 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 cég 2015-ben egy a cégcsoporton kívüli vállalkozásnak értékesítésre került.

2.4.1.13 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.14 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.15 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.16 Impact Alapkezelő Zrt.

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbftv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK).

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

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2013. december 31-én	97.054	190.083	287.137
Konzolidációs 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
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	4.170	17.329	21.499
Csökkenés és átsorolás	(116.246)	(89.856)	(206.102)
2015. június 30-án	512.621	159.246	671.867
Halmazott értékcsökkenés			
2013. december 31-én	22.057	135.902	157.959
Konzolidációs 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
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	9.844	10.585	20.429
Csökkenés	(12.180)	(24.582)	(36.762)
2015. június 30-án	33.019	116.213	149.232
Nettó könyv szerinti érték			
2013. december 31-én	74.997	54.181	129.178
2014. december 31-én	589.342	101.563	690.905
2015. június 30-án	479.602	43.033	522.635

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2013. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
2014. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	407.549
Valós érték változása	19.746
Csökkenés és átsorolás	-
2015. június 30-án	427.295

Valós érték	
2013. december 31-én	-
2014. december 31-én	-
2015. június 30-án	427.295

2015-ben a Csoport néhány ingatlant átminősített saját használatból befektetési célú ingatlanok közé, melyek elsődleges tartási célja a rövidtávú bérleti hozam mellett a hosszú távú tőkenövekedés. Emellett 2015-ben több befektetési céllal vásárolt ingatlan is megjelent a növekedések között.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
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
Konszolidációs kör bővülése	62.354
Növekedés és átsorolás	-
Csökkenés és átsorolás	-
2015. június 30-án	230.144
Halmazott értékcsökkenés	
2013. december 31-én	134.984
Konszolidációs kör bővülése	167
Éves leírás	18.281
Csökkenés	-
2014. december 31-én	153.432
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	14.151
Csökkenés	-
2015. június 30-án	167.583
Nettó könyv szerinti érték	
2013. december 31-én	19.773
2014. december 31-én	14.358
2015. június 30-án	62.561

6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Home Management Kft.	18.500	18.500
Goodwill összesen	<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.

7. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
MOL értékpapír EUR	-	-
MNV EUR 4.40 kötvény	-	-
PEMAK* 15221	51.108	54.925
OPUS** 141.000 kötvény	-	-
OPUS** 138.000 kötvény	35.838	29.521
Kaució, óvadék	8.002	13.142
Összesen	<u>94.948</u>	<u>97.588</u>

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

** OPUS: OTP Opus kötvény

8. Halasztott adó követelések

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

A 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:

	2015. június 30.	2014. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	7.147	8.172
Ingtatlanok, gépek, berendezések	(3.312)	(2.129)
Veszteségelhatárolás	8.740	5.702
Levonható különbség összesen	12.575	11.745
Halasztott adókövetelés összesen	12.575	11.745

9. Vevőkövetelések

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések	152.267	175.428
Vevőkövetelések értékvesztése	(74.165)	(81.724)
Összesen	<u>78.102</u>	<u>93.704</u>

10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	23.014	139.394
Összesen	<u>23.014</u>	<u>139.394</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
GDD Ingatlan Kft.	22.644	81.092
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	-	13.597
Center Reality s.r.o.	-	44.335
Egyéb magánszemélyek	370	370
Összesen	<u>23.014</u>	<u>139.394</u>

11. Egyéb követelések

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb követelések	30.379	15.785
Összesen	<u>30.379</u>	<u>15.785</u>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kaució	7.501	3.069
Adott előlegek	3.949	8.608
Egyéb követelések (adók)	16.782	4.108
Rövid lejáratú kölcsönök	2.147	-
Összesen	<u>30.379</u>	<u>15.785</u>

12. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	231.409	125.879
Költségek aktív időbeli elhatárolása	37.201	22.853
Speratív jutalék	169.795	150.304
Összesen	<u>438.405</u>	<u>299.036</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnerenként 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 ügynevezett 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.

13. Értékpapírok

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Értékpapírok	48	351.585
Összesen	<u>48</u>	<u>351.585</u>

Az értékpapír befektetések a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alapba (RAPA) történtek. 2015-ben a RAPA értékpapír befektetések értékesítésre kerültek.

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Pénztárak	6.517	1.506
Bankszámla	476.062	265.245
Összesen	<u>482.579</u>	<u>266.751</u>

15. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 150.050 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.000.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrésvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű elsőbbségi résvényekből áll.

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

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói résvényeket bocsátott ki 50 eFt-os névértéken, melyből 49 eFt-ot befizettek a tulajdonosok, 1 eFt-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A dolgozói résvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói résvény kategória (1.000 db dolgozói résvényvel osztalékelsőbbségi 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 törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti 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 elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

2015-ben 405.000 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2014. évi konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (44.123 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 360.877 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A dolgozói részvények utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

16. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen hitel (FHB hitel)	125.962	220.898
Raiffeisen II. kölcsön	136.664	-
Összesen	<u>262.626</u>	<u>220.898</u>

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

A Raiffeisen (régii FHB) hitel törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2016 (június 30 után)	12.000
2017	24.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2020 után	17.962
Összesen	<u>125.962</u>

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára. 2015. június 30-áig ebből összesen 162.695 eFt lehívására került sor.

A Raiffeisen II. kölcsön törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2016 (június 30 után)	13.016
2017	26.031
2018	26.031
2019	26.031
2020	26.031
2020 után	19.524
Összesen	<u>136.664</u>

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

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

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

A hitelek 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)

1061 Bp., Andrássy út 5. (hrsz 29248/0/A/29)

1065 Bp., Révay köz 4. (29220/4/A/15)

1052 Bp., Kristóf tér 6. (24412/0/A/18)

17. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Konszolidációs módosítások miatt	24.070	18.036
Összesen	<u>24.070</u>	<u>18.036</u>

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Lízingek	11.056	13.240
Összesen	<u>11.056</u>	<u>13.240</u>

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

19. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen (FHB) hitel rövid lejáratú része	24.000	35.583
Raiffeisen II. hitel rövid lejáratú része	26.031	-
BB Folyószámlahitel	14.968	-
Összesen	<u>64.999</u>	<u>35.583</u>

20. Szállítói kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Szállítók	43.785	11.555
Összesen	<u>43.785</u>	<u>11.555</u>

21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	191.217	170.238
Összesen	<u>191.217</u>	<u>170.238</u>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	146.707	141.500
D. Dymisch, G. Dymisch	38.160	19.242
Home Line Center Kft.	-	3.796
GDD Ingatlan Kft.	6.350	-
Egyéb magánszemélyek	-	5.700
Összesen	<u>191.217</u>	<u>170.238</u>

22. Egyéb kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	230.025	214.509
Összesen	<u>230.025</u>	<u>214.509</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	6.730	22.740
Adókötelezettség	37.153	21.994
Jövedelemtartozás	11.992	7.977
Kapott letétek	8.911	5.244
Laktástulajdonosok elszámolási számla	81.469	72.479
Bérlők elszámolási számlája	7.140	8.481
Kapott kauciók	71.620	64.689
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	2.341	4.211
Egyéb	2.669	6.694
Összesen	<u>230.025</u>	<u>214.509</u>

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül nyilvántartásra az ingatlankezelő cégnél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

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 becslött értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

23. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	147.130	125.381
Költségek passzív időbeli elhatárolása	58.971	61.513
Kapott támogatások	15.657	4.500
Összesen	<u>221.758</u>	<u>191.394</u>

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.

24. Árbevétel

Bevétel típusa	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	545 544	370 139
Ingatlanközvetítés bevétele	331 231	232 826
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	199 957	159 153
Marketing díj bevétele	65 467	43 585
Ingatlankezelés bevétele	40 238	33 538
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	28 330	47 256
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	26 790	23 206
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	25 692	32 612
Értékbecslés árbevétele	23 839	18 766
Oktatások, képzések bevétele	14 404	12 008
Értékesítés támogatás bevétele	12 968	8 630
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	11 938	12 511
Biztosítás közvetítés bevétele	8 044	5 515
Bérleti díj bevétel	6 648	1 621
Végösszeg	<u>1 341 090</u>	<u>1 001 366</u>

A DH csoport árbevétele 340 millió forinttal, 34%-kal nőtt 2014. első félévéhez képest. Az árbevétel növekedését a javuló gazdasági helyzet, az ingatlan- és hitel piac élénkülése is támogatta. Az árbevétel 80%-át a három legnagyobb árbevétel csoport tette ki. Ezek közül leggyorsabban (47%-kal) a pénzügyi termékközvetítés tette ki, ami 175 millió forinttal haladta meg az előző évi adatot. Az ingatlanközvetítésből származó bevétel 98 millió forinttal (42%-kal) nőtt, míg a franchise- és szolgáltatási díjak 41 millió forinttal (26%-kal) nőttek. A belépési- és hosszabbítási díjak 19 millió forinttal (40%-kal) csökkentek, ami annak köszönhető, hogy 2014-ben több nagyobb értékű területeladás történt, ami különlegesen erőssé tette azt a félévet. Ez az árbevétel kategória éves szinten 60 millió forint környékén volt mind 2012-ben, mind 2013-ban.

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.)

Marketingdíj bevétel:

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

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

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.

25. Egyéb működési bevételek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	6.204	59.220
Követelések értékvesztésének visszairása	10.469	16.949
Kapott támogatások	14.343	-
Befektetési célú ingatlan átértékelése	19.746	-
Egyéb	1.131	3.423
Összesen	<u>51.893</u>	<u>79.592</u>

26. Anyagköltségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Üzemanyag	2.968	2.264
Közműdíjak	9.073	6.374
Irodaszerek	7.510	1.820
Karbantartási költségek	2.411	1.412
Összesen	<u>21.962</u>	<u>11.870</u>

27. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	217.749	172.497
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	58.226	25.030
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	26.417	31.883
Iroda bérleti díj továbbszámlázása	9.645	28.220
Értékbecslői díjak	16.473	10.782
Összesen	<u>328.510</u>	<u>268.412</u>

Az árbevételek növekedésével párhuzamosan a pénzügyi termék közvetítéshez kapcsolódó költségek 45 millió forinttal, míg az ingatlanközvetítéshez kapcsolót költségek 33 millió forinttal nőttek előző évhez képest. Ez a két költség kategória teszi ki a kategória 84%-át.

28. Igénybevett szolgáltatások

Igénybevett szolgáltatások alábontása	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Bérleti díj, közös költség	63.850	55.883
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	84.837	91.762
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	47.656	37.535
Hirdetés-, reklám	46.100	38.750
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	6.803	4.767
IT üzemeltetés költsége	8.974	8.522
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	21.133	21.842
IPO szakértői díjak	42.989	-
Ügyvédi díjak	5.212	8.442
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	16.124	4.324
Telefon-, kommunikációs költségek	6.412	5.397
Bank költség	5.812	4.583
Végösszeg	<u>355.902</u>	<u>281.807</u>

Az igénybevett szolgáltatások értéke 74 millió forinttal (26%-kal) nőtt az előző év hasonló időszakához képest. A Társaság további stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. Megfelelő tőkepiaci körülmények esetén a tőkebevonás formája a nyilvános tőzsdei kibocsátás lehet, amire az előkészületek megtörténtek. A költségnövekedést 43 millió forinttal magyarázza a kibocsátás előkészületeihez köthető szakértői díjak. A következő legnagyobb abszolút növekedést (+12 millió forint) az ingatlanközvetítéshez közvetlenül kapcsoló költségsoron találjuk. További 10 millió forinttal növekedett a pénzügyi termékközvetítéshez kapcsolódó költségek, ami 27%-os növekedést jelent az előző időszakhoz képest. A bérleti díjak 14%-kal, 8 millió forinttal növekedtek annak köszönhetően, hogy Smart ingatlanhálózat (központ + saját irodák) 2014. év végén megkezdte az önálló működést. A többi sor változásának összesített hatása 2 millió forint alatti.

29. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Bérbőltség	87.404	63.748
Egyéb személyi jellegű juttatások	24.466	19.747
Járulékok	28.186	21.021
Összesen	<u>140.056</u>	<u>104.516</u>
Átlagos statisztikai létszám	56	47

A létszám-bővülés és személy jellegű ráfordítások növekedésének fő oka a Smart hálózat, és az Impact Alapkezelő Zrt. elindítása volt.

30. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	5.972	59.719
Bírságok	1.152	2.931
Követelések értékvesztése	2.914	-
Behajthatatlan követelések leírása	4.320	2.229
Adók	8.657	3.488
Egyéb	3.510	1.896
Összesen	<u>26.525</u>	<u>70.263</u>

31. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Értékpapír nyeresége	4.356	7.770
Kapott kamatok	7.236	219
Árfolyamnyereség	6.159	5.443
Összesen	<u>17.751</u>	<u>13.432</u>

32. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Fizetett kamatok	5.025	992
Árfolyamveszteség	2.770	220
Összesen	<u>7.795</u>	<u>1.212</u>

33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Társasági adó	46.961	25.768
Halasztott adó	5.202	2.090
Iparűzési adó	21.037	15.721
Összesen	<u>73.200</u>	<u>43.579</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:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Adózás előtti eredmény	495.404	335.785
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	49.540	33.579
Iparűzési adó	21.037	15.721
Állandó különbségek	2.623	(5.721)
Jövedelemadók összesen	<u>73.200</u>	<u>43.579</u>

34. 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.

	<u>2015. június</u> <u>30.</u>	<u>2014. június</u> <u>30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	422.204	292.206
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(25.332)	(17.532)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	396.872	274.674
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.000	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	132	92

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2015-ben, sem 2014-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

35. 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 márkanév 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 Magyarország 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 pénzügyi tanácsadók és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév 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.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
Immateriális javak	60 862	211	126	400	0	963	62 561
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	400	427 295	-400	427 295
Ingatlanok	0	296	13 140	2 186	466 556	-2 575	479 602
Gépek és berendezések	15 616	2 102	13 759	451	715	10 389	43 033
Vevőkövetelések	34 538	22 292	45 286	11 143	0	-35 158	78 102
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	226 962	490 683	169 345	192 817	82 318	-51 054	1 111 071
Eszközök összesen	337 978	515 584	241 656	207 398	976 884	-77 836	2 201 664
Szállítók	35 381	7 381	25 115	2 658	2 950	-29 701	43 785
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	260 294	131 107	90 308	169 922	762 156	-375 032	1 038 755
Kötelezettségek összesen	295 675	138 487	115 423	172 580	765 107	-404 733	1 082 539
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	347 454	553 221	339 643	92 647	8 132	-7	1 341 090
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	84 661	3	37 026	1 004	31 127	-153 822	-0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	432 115	553 224	376 669	93 651	39 259	-153 828	1 341 090
Közvetlen költségek	-43 374	-276 564	-136 386	-36 056	-229	-21 655	-514 264
Bruttó fedezet	388 741	276 660	240 283	57 594	39 030	-175 484	826 826
Értékcökkenés és értékvesztés	-17 288	-255	-3 214	-837	-7 387	-5 599	-34 580
Közvetett működési költségek	-287 343	-54 189	-123 533	-33 077	9 447	181 897	-306 798
Működési eredmény (EBIT)	84 111	222 217	113 536	23 680	41 090	815	485 449

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatók értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrés	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 szegmensnek 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
Értéksökkenés 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.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
Immateriális javak	13 409	253	170	693	0	1 610	16 136
Ingatlanok	0	329	14 411	0	0	430	15 170
Gépek és berendezések	38 187	13 077	14 861	89	549	14 989	81 752
Vevőkövetelések	46 525	38 778	27 218	10 727	0	-30 506	92 742
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	201 382	286 849	192 617	172 588	71 855	115 103	1 040 394
Eszközök összesen	299 504	339 287	249 277	184 096	72 404	101 626	1 246 194
Szállítók	24 446	5 470	13 432	1 286	902	-36 897	8 640
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	169 968	85 596	194 803	148 710	21 092	-25 582	594 586
Kötelezettségek összesen	194 414	91 065	208 235	149 997	21 994	-62 479	603 225
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	301 867	374 857	240 593	76 796	2 521	4 731	1 001 366
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	58 485	0	28 475	636	229	-87 826	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	360 352	374 857	269 069	77 432	2 751	-83 094	1 001 366
Közvetlen költségek	-36 050	-214 853	-113 802	-25 544	-229	-30 899	-421 378
Bruttó fedezet	324 302	160 004	155 267	51 888	2 521	-113 993	579 988
Értécsökkenés és értékvesztés	-10 964	-1 813	-3 784	-541	-239	-3 183	-20 525
Közvetett működési költségek	-179 338	-31 046	-102 913	-29 729	-1 238	108 365	-235 898
Működési eredmény (EBIT)	134 000	127 145	48 569	21 617	1 044	-8 811	323 565

36. 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 szembeül a Csoport, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2015-ben, 2014-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 2015. június 30-án és 2014. december 31-én.

	2015. június 30.	2014. december 31.
Vevőkövetelések	78.102	93.704
Egyéb követelések	30.379	15.785
Pénzügyi eszközök	94.948	97.588
Értékpapírok	48	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	482.579	266.751
Összesen	686.056	825.413

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 igyekeznek 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	2015.06.30.	2014.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 211	29 555
Adózás előtti eredmény	495 405	836 155
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 233	29 851
Adózás előtti eredmény	495 427	836 451
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>22</i>	<i>296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,004%</i>	<i>0,035%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 322	31 033
Adózás előtti eredmény	495 516	837 633
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>111</i>	<i>1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,022%</i>	<i>0,177%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 432	32 511
Adózás előtti eredmény	495 626	839 111
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>221</i>	<i>2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,045%</i>	<i>0,353%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 189	29 259
Adózás előtti eredmény	495 383	835 860
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-22</i>	<i>-296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,004%</i>	<i>-0,035%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 100	28 077
Adózás előtti eredmény	495 295	834 678
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-111</i>	<i>-1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,022%</i>	<i>-0,177%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	1 990	26 600
Adózás előtti eredmény	495 184	833 200
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-221</i>	<i>-2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,045%</i>	<i>-0,353%</i>

37. 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.

2015. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	94.948	94.948
Értékpapírok	48	48
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	78.102	78.102
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	482.579	482.579
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	262.626	262.626
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	11.056	11.056
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	64.999	64.999
Lízing rövid lejáratú része	2.341	2.341
Szállítói kötelezettségek	43.785	43.785

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

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

38. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai nem részesültek javadalmazásban 2014 során. 2015 első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 8.829 eFt javadalmazásban részesültek.

39. Mérlegfordulónap utáni események

A fordulónap után a Csoportban több átalakulási esemény történt annak érdekében, hogy a csoport cégirányítási elve és gyakorlata könnyen átlátható módon megvalósuljanak. A Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be, valamint a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be. A Duna House Brokerage Kft. eladta a Duna House Holding Zrt-nek a GDD Properties Kft.-ben meglévő 100%-os üzletrészét.

Az Investment House Kft-ben lévő 55%-os részesedés a fordulónap után értékesítésre került a GDD Ingatlan Kft. részére, azaz a konszolidációs körből kikerült.

A Társaság stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. A tőkebevonás egyik formája a nyilvános tőzsdéi kibocsátás lehet, amelyre az előkészületek megtörténtek.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymschiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Zrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszió befizetése mellett.

40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2015. augusztus 19-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2015. augusztus 19.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz

Gay Dymschiz

Máté Ferenc

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2015. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL



DUNA HOUSE®

1. A Csoport 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 Csoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 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
- hitelközvetítés
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékbecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása.

1.1 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2015	2014
	címe:		
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	60%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Properties Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%

Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	55%	55%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Home Line Center Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-

(*) A Home Line Center Kft. 2015-ben került megszerzésre.

(**) Az Impact Alapkezelő Zrt. 2015. évi alapítású leányvállalat.

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan közvetítői piac teljes méretét az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakások alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámán belül az ingatlanközvetítőknél keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítői jutalékszint határozza meg. Ezen felül a lakóingatlan közvetítői 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 szintről 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.

5 éves stagnálás után a tranzakciószám 2013 második negyedétől újra növekedésnek indult – de igazán 2014. második negyedétől kezdve gyorsult be a növekedés, amikortól minden negyedévben jelentősen magasabb tranzakciószámok voltak tapasztalhatóak. Ennek fő okai a hitelkamatok csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése.

2.2 Hitelpiac

Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

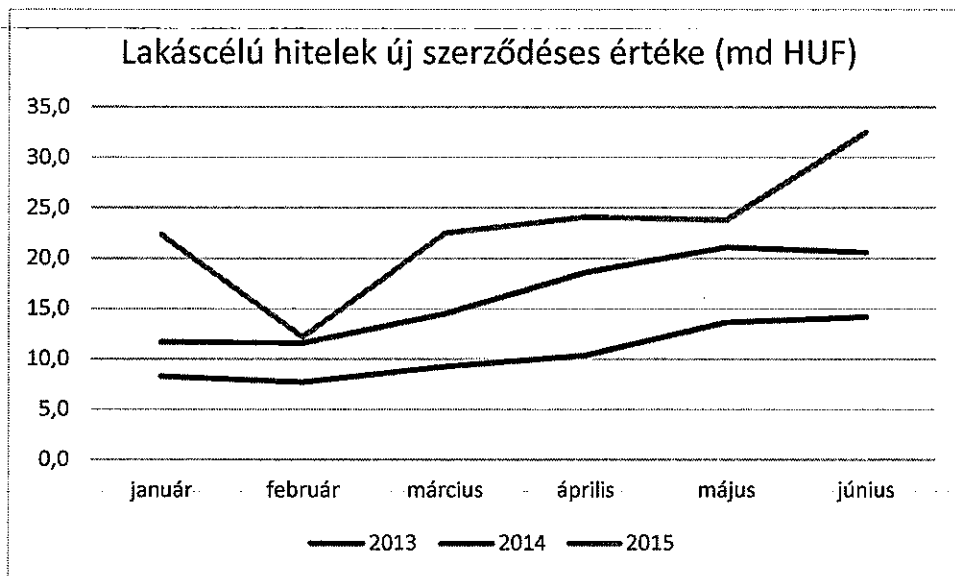
mrdHUF	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lakáshitel folyósítás	722	887	346	240	246	218	157	244
Változás -y/y	-1%	23%	-61%	-30%	2%	-11%	-28%	55%
Lakáshitel állomány	3 109	3 875	3 920	4 284	4 111	3 410	3 232	3 252
Változás -y/y	16%	25%	1%	9%	-4%	-17%	-5%	1%

Forrás: 2011-ig KSH, 2011-től MNB

2012 második negyedévéől 2014 második negyedévéig az új lakáshitel folyósítások szintje rendkívül alacsony maradt – az időszak alatt átlagosan negyedévente 37mrd HUF értékben folyósítottak a bankok új lakáshiteleket, 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 negyedévéől 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.

2015 első felében tovább folytatódott a hitelkihelyezések növekedése. 2015H1-ben közel 140 milliárd HUFnyi új hitelt helyeztek ki a bankok, ami 40%-kal magasabb 2014 hasonló időszakához képest, és több, mint duplája 2013H1-hez képest.



Forrás: MNB

A Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a folyamatban lévő intézkedések ellenére várhatóan tovább fog növekedni az új hitelfolyósítás volumene, miközben a hitelköltség mutató továbbra is alacsony szinteken tud maradni.

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

	2015H1	2014H1
Értékesítés nettó árbevétele	1 341 090	1 001 366
Egyéb működési bevétel	51 893	79 592
Bevételek összesen	1 392 983	1 080 958
Anyagköltségek	21 962	11 870
Eladott áruk és szolgáltatások	328 510	268 412
Igénybevett szolgáltatások	355 902	281 807
Személyi jellegű ráfordítások	140 056	104 516
Értékcsökkenés és amortizáció	34 580	20 525
Egyéb működési ráfordítások	26 525	70 263
Működési költségek	907 535	757 393
Működési eredmény	485 448	323 565
Pénzügyi bevételek	17 751	13 432
Pénzügyi ráfordítások	-7 795	-1 212
Adózás előtti eredmény	495 404	335 785
Jövedelemadók	-73 200	-43 579
Adózott eredmény	422 204	292 206

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Társaság bevételei összesen 29%-kal nőttek 2014 első félévéhez képest. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 34%-os növekedést mutatott, ami 340 millió HUF-os növekedésnek felel meg.

A működési költségek ennél kisebb mértékben, 19%-kal 150 millió HUF-tal nőttek. A költségnövekedés fő oka az esetleges tőzsdei kibocsátás előkészítése, ami önmagában 43 millió HUF-os növekedést magyaráz.

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

A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. 2015-ös első féléves eredményt 73 millió HUF-os adófizetés terheli.

A Társaság első féléves adózott eredménye 422 millió HUF-ra nőtt 292 millió HUF-ról, ami 45%-os növekedésnek felel meg.

A Csoport árbevétele a következő változásokon ment keresztül az elmúlt időszakban.

Bevétel típusa	2015. első félév	2014. első félév
Pénzügyi termékközvetítés	545 544	370 139
Ingatlanközvetítés	331 231	232 826
Franchise- és szolgáltatás díjak	199 957	159 153
Marketingdíj	65 467	43 585
Ingatlankezelés bevétele	40 238	33 538
Belépési- és hosszabbítási díjak	28 330	47 256
Energetikai tanúsítvány	26 790	23 206
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	25 692	32 612
Értékbecslés	23 839	18 766
Oktatások, képzések	14 404	12 008
Értékesítés támogatás	12 968	8 630
Egyéb bevétel (kapott kártérítések, kötbérek)	11 938	12 511
Biztosítás közvetítés	8 044	5 515
Bérleti díjak	6 648	1 621
Végösszeg	1 341 090	1 001 366

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

Az árbevétel 80%-át a három legnagyobb árbevétel csoport tette ki. Ezek közül leggyorsabban (47%-kal) a pénzügyi termékközvetítés tette ki, ami 175 millió HUF-tal haladta meg az előző évi adatot. Az ingatlanközvetítésből származó bevétel 98 millió HUF-tal (42%-kal) nőtt, míg a franchise- és szolgáltatási díjak 41 millió HUF-tal (26%-kal) nőttek. A belépési- és hosszabbítási díjak 19 millió HUF-tal (40%-kal) csökkentek, ami annak köszönhető, hogy 2014-ben több, nagyobb értékű területeladás történt, ami különlegesen erőssé tette azt a félévet. Ez az árbevétel kategória éves szinten 60 millió HUF környékén volt mind 2012-ben, mind 2013-ban.

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 összeállításakor.

Csoport 15H1

mHUF	Franchise	Pü.i termék közvetítés	Saját iroda	Kapcs. szolg.ok	Ingatlan	Egyéb és kiszűrés	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	432	553	377	94	39	-154	1 341
Közvetlen költségek	43	277	136	36	0	22	514

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. ELSŐ FÉLÉV
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

Bruttó fedezet	389	277	240	58	39	-175	827
Közvetett működési költségek	287	54	124	33	-9	-182	307
EBITDA	101	222	117	25	48	6	520
Értékcsökkenés és értékvesztés	17	0	3	1	7	6	35
EBIT	84	222	114	24	41	1	485

Fedezeti hányad	90%	50%	64%	61%	99%		62%
EBITDA margin	23%	40%	31%	26%	123%		39%
EBIT margin	19%	40%	30%	25%	105%		36%

Csoport 14H1

mHUF	Franchise	Pü.i termék közvetítés	Saját iroda	Kapcs. szolg.ok	Ingatlan	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	360	375	269	77	3	-83	1 001
Közvetlen költségek	36	215	114	26	0	31	421
Bruttó fedezet	324	160	155	52	3	-114	580
Közvetett működési költségek	179	31	103	30	1	-108	236
EBITDA	145	129	52	22	1	-6	344
Értékcsökkenés és értékvesztés	11	2	4	1	0	3	21
EBIT	134	127	49	22	1	-9	324

Fedezeti hányad	90%	43%	58%	67%	92%		58%
EBITDA margin	40%	34%	19%	29%	47%		34%
EBIT margin	37%	34%	18%	28%	38%		32%

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

Az árbevétel 34%-os növekedésével párhuzamosan fedezeti hányad a 2014H1-es 58%-ról 62%-ra növekedett az idei első félévben, ami leginkább a saját iroda és a pénzügyi termék közvetítés szegmenseknek köszönhető. A bruttó fedezet ennek hatására 827m HUF-ra nőtt az előző évi 580m HUF-ról, ami 43%-os növekedésnek felel meg. A közvetett költségek 30%-os dinamikát mutatnak, 236m HUF-ról nőttek 307m HUF-ra. A költségnövekedés jelentékeny részét az esetleges tőzsdei kibocsátásra való felkészülés költségei (43 m HUF) jelentették. Az összes szegmens jelentősen túlteljesítette az előző évet a franchise szegmens kivételével. Ennek oka, hogy bár a bruttó fedezet itt is jelentősen (65m HUF-tal, 20%-kal) nőtt, a működési költségek 108m HUF-os növekedését nem tudták kompenzálni. A működési költség növekedés a fentebb említetteken túlmenően a Smart Hálózat elindítása és a GVH vizsgálat költségei tetézték.

A Csoport EBIT sora 485 m HUF-ra nőtt az előző évi 324 HUF-ról, ami 50%-os növekedésnek felel meg.

A Társaság 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 üzemeltettek, illetve a Társaság további 19 saját üzemeltetésű irodát működtetett. Ezzel a Csoport 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 2015H1-ben.

Az ügyfelek 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 Csoport 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-takarékosági 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 2015 első félévi árbevétel 41%-át ez a szegmens hozta.

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 28% volt 2014-ben.

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 márkanev alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.

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. 2015-ben ez a szegmens az teljes árbevételhez még csak 3%-os mértékben járult hozzá, de egyre növekvő jelentősége van, amit jól mutat, hogy EBIT soron már 8%-os a részesedése.

3.3 Eszközök

	2015.06.30	2014.12.31
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	62.561	14.358
Befektetési célú ingatlanok	427.295	-
Ingatlanok	479.602	589.342
Gépek és berendezések	43.033	101.563
Goodwill	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	94.948	97.588
Halasztott adókövetelések	12.575	11.745
Éven túli eszközök összesen	1.138.514	833.096
Forgóeszközök		
Készletek	7.981	4.988
Vevőkövetelések	78.102	93.704
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	23.014	139.394
Egyéb követelések	30.379	15.785
Tényleges jövedelemadó követelések	2.640	124
Aktív időbeli elhatárolások	438.405	299.036
Értékpapírok	48	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	482.579	266.751
Forgóeszközök összesen	1.063.148	1.171.367
Eszközök összesen	2.201.662	2.004.463

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A mérlegfőösszeg 197 millió HUF-tal (10%-kal) nőtt 2014.12.31.-éhez képest. Az éven túli eszközök jelentősen 305 millióval (37%-kal) nőttek, míg forgóeszközök 108 millió HUF-tal csökkentek. A legjelentősebb növekedés a befektetési célú és egyéb ingatlanoknál volt (összességében +318 millió), míg legnagyobb mértékben az értékpapírok állománya (-351 millió) csökkent. Ez megfelel a Társaság stratégiájának, ami szerint bővíteni kívánjuk az ingatlanportfóliónkat az ingatlanpiac további élénkülésére számítva.

3.4 Források

FORRÁSOK	2015.06.30	2014.12.31
Saját tőke		
Jegyzett tőke	150 050	150 000
Eredménytartalék	971 259	968 722
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	1 121 309	1 118 722
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-2 184	27
Saját tőke összesen:	1 119 125	1 118 749
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	262 626	220 898
Halasztott adó kötelezettségek	24 070	18 036
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	11 056	13 240
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	297 752	252 174
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	64 999	35 583
Szállítói kötelezettségek	43 785	11 555
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	191 217	170 238
Egyéb kötelezettségek	230 025	214 509
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	33 001	10 261
Passzív időbeli elhatárolások	221 758	191 394
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	784 785	633 540
Kötelezettségek és saját tőke összesen	2 201 662	2 004 463

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Társaság jegyzett tőkéje 150.050 ezer HUF, a Társaság alaptőkéje 3.000.000 db, egyenként 50 HUF névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrésvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 HUF névértékű elsőbbségi részvényekből áll.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói részvényeket bocsátott ki 50 ezer HUF-os névértéken, melyből 49 ezer HUF-ot befizettek a tulajdonosok, 1 ezer HUF-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A dolgozói részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvennyel osztalékelsőbbségi jogokkal).

2015 első félévében 405.000 ezer HUF osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2014. évi konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (44.123 ezer HUF) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 360.877 ezer HUF a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A saját tőke 1.119 millió HUF maradt.

3.5 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	2015.01.01- 2015.06.30.	2014.01.01- 2014.06.30.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	422 204	292 206
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	34 580	20 525
Halasztott adó	5 202	2 089
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-19 746	0
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	0	1 115
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-2 993	4 083
Vevő és egyéb követelések változása	114 870	-13 243
Aktív időbeli elhatárolások változása	-139 369	-1 184
Szállítók változása	32 229	-18 587
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	42 362	163 463
Passzív időbeli elhatárolások változása	30 364	-30 635
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	519 703	419 832
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-321 606	-19 460
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	0	22 500
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-321 606	3 040
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	71 145	0
Tőkebefizetés	49	0
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	351 537	-159 753
Osztalék fizetése	-405 000	-300 000
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	17 731	-459 753
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	215 828	-36 881
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	266 751	135 587
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	482 579	98 706

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Társaság jelentősen javuló jövedelmezősége és működő tőke pozíciójának javulása eredményeként a működési cash flow jelentősen (24%-kal), a 2014H1-es 420m HUF-os szintről 2015H1-re 520m HUF-ra javult.

A befektetési cash flow-t legnagyobb részben új ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök beszerzése rontotta 321m HUF értékben.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 405m HUF-tal rontotta, míg az értékpapírok eladása 352m HUF-tal javította azt, továbbá 71m HUF további nettó hitelfelvétel történt.

A jövedelmezőség jelentős javulása és az értékpapírok eladása eredményeként a Társaság még a jelentős ingatlan vásárlás és osztalékfizetés ellenére is jelentősen (215m HUF-tal) tudta növelni a készpénzállományát 2015 első félévében.

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 fordulónap után a Csoportban több átalakulási esemény történt annak érdekében, hogy a csoport cégirányítási elvei és gyakorlata könnyen átlátható módon megvalósuljanak. A Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be, valamint a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be. A Duna House Brokerage Kft. eladta a Duna House Holding Zrt-nek a GDD Properties Kft.-ben meglévő 100%-os üzletrészét.

Az Investment House Kft-ben lévő 55%-os részesedés a fordulónap után értékesítésre került a GDD Ingatlan Kft. részére, azaz a konszolidációs körből kikerült.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymshiz összesen 3.000 ezer HUF jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Zrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 ezer HUF árszió befizetése mellett, amelyek a vezetők részére kerülnek majd továbbértékesítésre.

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

6. Felsőségvállaló 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.

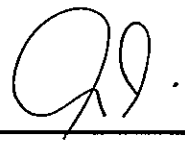
Budapest, 2015. augusztus 19.



Doron Dymshitz



Gay Dymshitz



Máté Ferenc

