

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2020. DECEMBER 31.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

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

2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	27
3.	Ingtatlanok, gépek és berendezések	31
4.	Befektetési célú ingatlanok	32
5.	Immateriális javak	33
6.	Lízingek	34
7.	Goodwill.....	35
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	35
9.	Pénzügyi eszközök	36
10.	Halasztott adó követelések	36
11.	Készletek.....	37
12.	Vevőkövetelések.....	38
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	39
14.	Egyéb követelések	39
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	40
16.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	42
17.	Saját részvények	43
18.	Átváltási tartalék.....	45
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	45
20.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	45
21.	Tartozások kötvénykibocsátásból	46
22.	Halasztott adó kötelezettségek	47
23.	Szállítói kötelezettségek	47
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	48
25.	Egyéb kötelezettségek.....	49
26.	Árbevétel	50
27.	Egyéb működési bevételek.....	52
28.	Saját termelésű készletek állományváltozása	52
29.	Anyagköltségek.....	53
30.	Eladott áruk és szolgáltatások	53
31.	Igénybevett szolgáltatások	54
32.	Személyi jellegű ráfordítások	55
33.	Egyéb működési ráfordítások	55
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	56
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	56
36.	Jövedelemadók.....	57
37.	Egyéb átfogó jövedelem	57
38.	Egy részvényre jutó eredmény	57
39.	Szegmensinformációk.....	59
40.	Kockázatkezelés.....	62
41.	Pénzügyi instrumentumok	66
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	68
43.	Mérlegfordulónap utáni események	69
44.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	69
45.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	70

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	16.455	43.826
Eszközhasználati jog	6	267.132	292.657
Befektetési célú ingatlanok	4	1.868.721	1.836.000
Ingatlanok	3	424.103	450.139
Gépek és berendezések	3	316.122	249.573
Goodwill	7	1.701.769	1.359.972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	427.667	117.189
Pénzügyi eszközök	9	72.706	85.821
Halasztott adókövetelések	10	174.248	218.605
Éven túli eszközök összesen		<u>5.268.923</u>	<u>4.653.782</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	7.118.850	5.508.399
Vevőkövetelések	12	887.556	849.269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	120.484	126.093
Egyéb követelések	14	1.083.514	998.106
Tényleges jövedelemadó követelések		39.465	143.868
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	6.169.525	1.627.726
Elkülönített pénzeszköz	15	732.626	897.947
Forgóeszközök összesen		<u>16.152.020</u>	<u>10.151.408</u>
Eszközök összesen		<u>21.420.943</u>	<u>14.805.190</u>

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	17	(193.614)	(176.915)
Tőketartalék	16	1.526.164	1.499.705
Átváltási tartalék	18	54.123	70.762
Eredménytartalék	16	<u>5.328.327</u>	<u>4.045.277</u>
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>6.886.989</u>	<u>5.610.818</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	<u>(70.615)</u>	<u>(62.802)</u>
Saját tőke összesen:		<u>6.816.374</u>	<u>5.548.016</u>
 Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	6.049.325
Halasztott adó kötelezettségek	22	186.162	169.863
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	6.944.849	0
Lízingkötelezettségek	6	<u>159.889</u>	<u>174.739</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>7.290.900</u>	<u>6.393.927</u>
 Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4.729.908	331.485
Szállítói kötelezettségek	23	858.967	789.872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	22.042	29.853
Egyéb kötelezettségek	25	1.563.368	1.480.480
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	122.966	127.957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		16.418	103.600
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>7.313.669</u>	<u>2.863.247</u>
 Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u><u>21.420.943</u></u>	<u><u>14.805.190</u></u>

Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2020.01.01- 2020.12.31.	2019.01.01- 2019.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	26	9.067.335	7.891.743
Egyéb működési bevétel	27	133.018	219.960
Bevételek összesen		9.200.353	8.111.703
Saját termelésű készletek állományváltozása	28	(1.574.750)	(1.631.112)
Anyagköltségek	29	324.784	128.560
Eladott áruk és szolgáltatások	30	2.269.289	1.325.067
Igénybevett szolgáltatások	31	5.532.375	5.646.369
Személyi jellegű ráfordítások	32	817.970	812.517
Értékcsökkenés és amortizáció		97.770	90.483
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	139.256	127.594
Egyéb működési ráfordítások	33	272.856	214.021
Működési költségek		7.879.549	6.713.498
Működési eredmény		1.320.804	1.398.205
Pénzügyi bevételek	34	154.094	63.497
Pénzügyi ráfordítások	35	(160.147)	(144.161)
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	8	310.478	(51.543)
Adózás előtti eredmény		1.625.229	1.265.998
Jövedelemadók	36	279.226	193.102
Adózott eredmény		1.346.003	1.072.896
Egyéb átfogó jövedelem	37	14.393	29.027
Teljes átfogó jövedelem		1.360.397	1.101.923
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		1.368.209	1.108.699
Külső tulajdonosra jutó rész		(7.813)	(6.776)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	38		
Alap		37,9	29,8
Hígított		37,8	29,8

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált saját tőke változás kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. december 31-én		171.989	(117.000)	1.493.267	3.917.124	35.283	5.500.663	(56.027)	5.444.636
Osztalék	16				(945.104)		(945.104)		(945.104)
Saját részvény vásárlás	17		(59.915)				(59.915)		(59.915)
MRP és vezetői részvényprogram	17			6.439			6.439		6.439
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója					37		37		37
Teljes átfogó jövedelem					1.073.220	35.479	1.108.699	(6.776)	1.101.923
Egyenleg 2019. december 31-én		171.989	(176.915)	1.499.705	4.045.277	70.762	5.610.817	(62.803)	5.548.015
Osztalék	16				(60.500)		(60.500)		(60.500)
Saját részvény vásárlás	17		(16.698)				(16.698)		(16.698)
MRP és vezetői részvényprogram	17			26.458			26.458		26.458
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója							0		0
Teljes átfogó jövedelem					1.343.550	(16.639)	1.326.911	(7.813)	1.319.099
Egyenleg 2020. december 31-én		171.989	(193.614)	1.526.164	5.328.327	54.123	6.886.988	(70.615)	6.816.373

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan rész

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1.346.004	1.072.896
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	6.053	63.497
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		237.026	218.077
Halasztott adó	10	60.656	(316)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(30.800)	(120.809)
Részvényprogram	17	26.458	6.439
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(310.478)	51.543
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(24.451)	0
Adófizetési kötelezettség	36	248.387	175.847
Működő tőke változásai			
Készletek változása	11	(1.610.452)	(1.625.683)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	140.735	(506.540)
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(93.501)	(53.931)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	65.224	2.358
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	90.712	74.601
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	4.574	(77.958)
Fizetett jövedelemadó		(248.556)	(292.420)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(92.410)	(1.012.400)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(195.832)	(355.091)
Tárgyi eszköz értékesítésből bevétel	3-5	83.000	7.772
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		13.115	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		(339.800)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(439.517)	(347.319)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	(1.650.902)	3.398.551
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(16.698)	(59.915)
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	6	(128.580)	(117.555)
Osztalék fizetése	16	(68.890)	(927.058)
Kötvénykibocsátás	21	6.889.368	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(55.633)	(116.116)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		4.968.664	2.177.907
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.436.737	818.188
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.627.726	756.919
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		105.062	52.619
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	15	6.169.525	1.627.726

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2020. december 31-én	Tulajdoni hányad 2019. december 31- én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6.69%	6.69%
Munkavállalók	1.72%	1.75%
Visszavásárolt saját részvény	1.48%	1.33%
Külső befektetők	12.39%	12.51%
Összesen	100%	100%

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. március 26-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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 2019. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

2.1.3 Árbevétel

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg Magyarországon: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanon fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékokat a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmeiben. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékokat, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Értékvesztés

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

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.7 Goodwill

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

2.1.8 Készletek

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

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

2.1.9 Követelések

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

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

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

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.12 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant

véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

2.1.14 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparűzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járulékáról szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen alapul. A teljes jövedelemadófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak itéli 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 adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

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

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

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

2.1.15 Lízing

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

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

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 **Visszavásárolt saját részvények**

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

2.1.19 **Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta.

2.1.20 **Pénzügyi műveletek eredménye**

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

2.1.21 **Állami támogatások**

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

2.1.22 **Részvényjuttatások, opciós programok**

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 19. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

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

2.1.23 **Elkülönített pénzeszközök**

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

2.1.24 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2020. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

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

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

2.3.3 Speratív jutalékok

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

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

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

2.3.5 Értékcsökkenés

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

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2020	2019
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

		2020. december	2019. december
		31.	31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2020. január 7-én 100%-os tulajdonrészt szerzett Alex T. Great Sp. z. o.o társaságban, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az Alex T. Great Sp. z. o.o megszerzése a következő módon történt (adatok eFt-ban):

Az Alex T. Great Sp. z. o.o eszköz és kötelezettség-állomány egyenleg akvizíció időpontjában:
(ezer forintban)

Befektetés értéke	310,764
<i>Megszerzett tulajdoni hányad</i>	<i>100%</i>
Nettó eszközérték akvizíció napján	8,881
Jegyzett tőke	3,984
Tőketartalék	4,897
Eredménytartalék	0
Goodwill értéke	301,883

A tranzakció vételára készpénzben került kiegyenlítésre. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal. A felvásárlással a Csoport egy újabb lendületet adott az organikusan is növekvő hiteltevékenységének. A Csoport pénzügyi közvetítői üzletágainak árbevétele 37%-kal bővült 2020-ban az EBITDA-marzs stabilan tartása mellett.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

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 Superior Real Estate Kft.

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

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig.

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve rövid- és hosszú távú bérbeadása, amely a közeljövőben kibővítésre kerülhet társasházkezelési tevékenységgel is.

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy az Impact Alapkezelő Zrt. kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

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

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

A MyCity két leányvállalattal és egy közös vezetőségű vállalattal rendelkezik. Ezen projekt-társaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek alábbiak szerinti megvalósítása:

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és Forest Hill Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án.

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

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a DUNA HOUSE konszolidált pénzügyi

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

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

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

2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a Duna

House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. a Duna House Hypoték s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2018. december 31-én	636.732	288.535	925.266
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	1.980	117.276	119.256
Csökkenés és átsorolás	-46.891	-37.957	-84.848
2019. december 31-én	591.821	367.854	959.675
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	0	115.864	115.864
Csökkenés és átsorolás	0	-44.377	-44.377
2020. december 31-én	591.821	439.342	1.031.163
Halmazott értékcsökkenés			
2018. december 31-én	116.344	117.435	233.779
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	25.877	25.385	51.262
Csökkenés	-539	-24.539	-25.078
2019. december 31-én	141.682	118.281	259.963
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	26.036	28.199	54.235
Csökkenés	0	-23.261	-23.261
2020. december 31-én	167.718	123.219	290.937
Nettó könyv szerinti érték			
2018. december 31-én	520.388	171.100	691.488
2019. december 31-én	450.139	249.573	699.712
2020. december 31-én	424.103	316.122	740.225

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
2018. december 31-én	1.443.600
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	271.591
Valós érték változása	120.809
Csökkenés és átsorolás	0
2019. december 31-én	1.836.000
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	84.921
Valós érték változása	30.800
Csökkenés és átsorolás	-83.000
2020. december 31-én	1.868.721
2018. december 31-én	1.443.600
2019. december 31-én	1.836.000
2020. december 31-én	1.868.721

2019-ben egy budapest belvárosi lakóingatlannal bővült a Cégcsoport ingatlanportfóliója, valamint átsorolásra került a saját használatú ingatlanok közül a Csoport egyik irodája, amelyet kiadással kíván hasznosítani a jövőben. 2019 során összesen 120,8 millió Ft felértékelődésre került sor a portfólióban.

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

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2018. december 31-én	340.598
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	18.225
Csökkenés és átsorolás	-1.794
2019. december 31-én	357.030
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28.841
Csökkenés és átsorolás	-12.403
2020. december 31-én	373.468
Halmazott értékcsökkenés	
2018. december 31-én	273.791
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	39.221
Csökkenés	191
2019. december 31-én	313.203
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	43.535
Csökkenés	275
2020. december 31-én	357.013
Nettó könyv szerinti érték	
2018. december 31-én	66.807
2019. december 31-én	43.827
2020. december 31-én	16.455

6. Lízingek

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	205.186	226.938
Gépek és berendezések	61.946	65.719
	<u>267.132</u>	<u>292.657</u>
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	122.966	127.957
1-5 év közötti	159.889	174.739
5 éven túli	0	0
	<u>282.855</u>	<u>302.695</u>
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-139.256	-127.594
Kamatráfordítás	-13.455	-12.936
	<u>-152.711</u>	<u>-140.529</u>
Igénybevett szolgáltatások	<u>149.047</u>	<u>130.491</u>
IFRS 16 eredményhatása	<u>-3.663</u>	<u>-10.038</u>
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása	2020.12.31	2019.12.31
Adózás előtti eredmény	-3.663	-10.038
Értékcsökkenés	139.256	127.594
Kamatköltség	-13.455	-12.936
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	122.138	104.620
Lízingkötelezettség törlesztése	-149.047	-130.491
Fizetett kamat	13.455	12.936
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-135.592	-117.555

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

A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel. A módosítás alkalmazásából eredő eredményhatás 1.173 eFt.

7. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2020.december.31</u>	<u>2019. december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	813.930	813.930
Gold Finance Sp. z o.o.	235.375	235.375
Alex TG Sp. z o.o.	298.972	0
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	156.970	114.145
Összesen	<u>1.701.769</u>	<u>1.359.972</u>

A Csoport konszolidált goodwill értéke az Alex T. Great 2020. januári akvizíciója következtében emelkedett.

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

8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2020. január 1. és 2020. december 31. között 310.478 eFt-tal nőtt a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-növekedéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2019.01.01	Nyitóegyenleg	168.731	168.731
2019.03.31	Részesedés eredményből	-8.887	-8.887
2019.06.30	Részesedés eredményből	-15.378	-15.378
2019.09.30	Részesedés eredményből	-16.608	-16.608
2019.12.31	Részesedés eredményből	-10.669	-10.669
2019.12.31	Záróegyenleg	117.189	117.189
2020.01.01	Nyitóegyenleg	117.189	117.189
2020.03.31	Részesedés eredményből	-12.891	-12.891
2020.06.30	Részesedés eredményből	-11.278	-11.278
2020.09.30	Részesedés eredményből	269.135	269.135
2020.12.31	Részesedés eredményből	65.512	65.512
2020.12.31	Záróegyenleg	427.667	427.667

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

Pénzügyi eszközök

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kaució, óvadék	29.064	42.558
Opusse 138.000 kötvény	40.351	39.655
Egyéb tartósan adott kölcsön	3.291	3.608
Összesen	<u>72.706</u>	<u>85.821</u>

10. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adó követelés	2020.12.31	2019.12.31
Veszteségelhatárolás	79.140	115.175
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	61.893	66.063
Vevőkövetelések értékvesztése	29.450	35.243
Céltartalék	2.551	750
Ingtatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	1.215	1.374
Összesen	174.248	218.605

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

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2021	384.201	636.732	0	1.020.933	80.677	29%
2022	487.085	636.732	0	1.123.817	88.807	32%
2023	653.811	79.761	0	733.571	57.969	21%
2024	366.409	249.344	0	615.753	48.658	17%
2025	64.579	0	0	64.579	5.103	2%
Összesen	1.956.084	1.602.570	0	3.558.654	281.214	100%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o esetében kerül jelentős összegű (7.299 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a társaság 2,8 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

11. Készletek

	2020. december.31	2019. december 31.
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	7.073.284	5.493.178
Továbbértékesítésre vásárolt ingatlan	33.280	0
Marketing eszközök	10.349	15.221
Közvetített szolgáltatások	1.937	0
Összesen	7.118.850	5.508.399

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

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5.420.000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2020. december 31-én.

A készletek ráfordításként elszámolt összege 19.232 eFt volt 2020-ban, míg 24.494 eFt 2019-ben.

12. Vevőkövetelések

Vevőkövetelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	1.137.883	1.114.179
Vevőkövetelések értékvesztése	-250.327	-264.910
Összesen	887.556	849.269
	2020. december 31.	2019. december 31.
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	264.910	246.147
Növekedés	64.743	61.518
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	-43.758	0
Csökkenés	-35.568	-42.754
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	-14.583	18.763
Záró vevőkövetelések értékvesztése	250.327	264.910

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Követelések szemben	2020. december 31.	2019. december 31.
Anyavállalat	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	67.538	67.538
Adott foglaló Hunor utca 24. Kft.-nek	0	4.869
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	4.164	3.642
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48.650	48.650
Közös vállalkozások	120.352	124.699
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	0	0
Egyéb	132	1.395
Más kapcsolt felek	132	1.395
Összesen	120.484	126.093

A kapcsolt követelések egésze a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak. A kapcsolt felekkel kötött tranzakciók a szokásos piaci feltételek mellett történtek.

14. Egyéb követelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
Speratív jutalék	541.250	461.082
Adott előlegek	341.576	351.131
Egyéb követelések (adó)	55.082	19.036
Rövid lejáratú kölcsönök	39.065	40.595
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	30.621	14.991
Óvadék	30.000	30.000
Egyéb követelés	18.088	42.676
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	14.469	15.000
Kaució	8.266	16.513
Peres ügyek illetékkövetelése	3.707	3.103
Engedményezett követelések	1.180	1.473
Költségek aktív időbeli elhatárolása	210	2.507
Összesen	1.083.514	998.106

Az adott előleg és óvadékok sorok túlnyomó részben a folyamatban lévő lakóingatlanfejlesztési projektekkel kapcsolatban szállítóknak adott előlegek ill. letétek összegét tartalmazza, kisebb részben pedig a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

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

A 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 speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta.

15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	6.165.563	1.622.706
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	732.626	897.947
Pénztárak	3.962	5.020
Összesen	<u>6.902.151</u>	<u>2.525.672</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 732,6 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	622.587 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	109.539 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	732.626 eFt	

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

16. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

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

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

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

A Társaság Igazgatósága 2020. április 17-án a 102/2020. (IV. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően közgyűlési jogkörben határozott 60 500 eFt osztalék jóváhagyásáról. A fentieknek megfelelően a 2020. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (60.500 eFt) az elsőbbségi részvcényeseket illeti, míg a törzsrészcvényesek számára nem került sok osztalékfizetésre.

Osztalék levezetése	2020	2019
Osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényre közgyűlési határozat alapján	0	-851.044
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-60.500	-94.060
Elhatározott osztalék összesen	-60.500	-945.104
Levont SZJA	0	-6.479
Elhatározott osztalék SZJA után		-938.625
2. negyedév	0	-844.565
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényekre	0	-844.565
1. negyedév	-23.515	-11.948
2. negyedév	-15.125	-23.515
3. negyedév	-15.125	-23.515
4. negyedév	-15.125	-23.515
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	-68.890	-82.493
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	-68.890	-927.058

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

17. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

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

Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 49.450 darab 5 Ft névértékű törzsrésztvényt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

Munkavállalók 2020 program

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben.

Munkavállalók 2021 program

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

A 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 600,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2020. december 31.	2019. december 31.
Időszak elején	455.240	312.000
Részvényvásárlás	52.590	192.690
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-	-49.450
Időszak végén	507.830	455.240

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2020** és a **Vezetői opciós Program 2019/2021** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2020. évi, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft, valamint Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok (együttesen MyCity csoport) adózott eredménye nélkül számított konszolidált adózott eredménye meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2018. üzleti évre vonatkozó konszolidált adózott eredményét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján **az eredményességi feltétel teljesült.**

	2020.12.31	2018.12.31
Konszolidált adózott eredmény	1.346.004	1.704.450
MyCity csoport adózott eredménye	-109.683	-535.761
Korrigált eredmény	1.236.321	1.168.689

18. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (54.123 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

19. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

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

20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
PKUT: Takaréék hitel	0	4.142.359
DHH: Raiffeisen hitel	0	1.906.966
Összesen	0	6.049.325

Rövid lejáratú hitelek

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	4.729.908	0
DHH: Raiffeisen hitel	0	331.485
Összesen	4.729.908	331.485

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

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

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:	Törlesztési terv
2021. év	4.729.908
Összesen	4.729.908

21. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2020	2019
	dec. 31.	dec. 31.
Kötvénykibocsátás	6.889.368	-
Tőkésített kamat (effektív kamatláb módszerrel)	55.481	-
Tartozások kötvénykibocsátásból	6.944.849	-

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

A Társaság tárgyévben a kibocsátott kötvényekre 20,534 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak).

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

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

22. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adó kötelezettség

	2020.12.31	2019.12.31
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	152.732	146.581
Speratív jutalék elszámolása miatt	48.713	41.497
Veszteségelhatárolás	(31.588)	(20.430)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	15.323	2.146
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	983	68
Összesen	186.162	169.863

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 186.162 eFt-os egyenlegen belül 48.713 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

23. Szállítói kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Szállítók	858.967	789.872
Összesen	858.967	789.872

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében meghatározó szerepet játszik a lengyelországi hitelközvetítési tevékenység bővülése, amellyel kapcsolatos szállítóállomány összesen 111,7 millió Ft-tal növekedett az időszak során.

24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2020. december 31.	2019. december 31.
Anyavállalat	0	0
Medasev Holding Kft.	0	0
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Közös vállalkozások	0	0
Dolgozói osztalék előírás	15.125	23.515
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	15.125	23.515
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	0
Bitkover Kft.	6.917	6.338
Egyéb	0	0
Más kapcsolt felek	6.917	6.338
Összesen	22.042	29.853

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

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.564 eFt kölcsön és 2.353 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrésztvény tulajdonosa.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	769.106	717.227
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	381.210	357.867
Lakástulajdonosok elszámolási számla	151.864	129.360
Adókötelezettség	89.091	106.481
Bérlők elszámolási számlája	76.441	91.450
Jövedelemtartozás	49.758	33.812
Kapott támogatások	25.737	36
Költségek passzív időbeli elhatárolása	8.675	27.408
Kapott kauciók	6.305	15.065
Egyéb	5.181	1.775
Összesen	<u>1.563.368</u>	<u>1.480.481</u>

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

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

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

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

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

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

26. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	5.953.138	4.351.666
Ingatlanközvetítés árbevétele	1.329.127	1.453.575
Franchise díjak	1.187.295	1.185.358
Ingatlankezelés bevétele	161.703	144.815
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	93.944	159.351
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	51.475	65.401
Bérleti díj bevétele	78.015	82.420
Biztosításközvetítés bevétele	48.052	35.616
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	46.668	103.758
Oktatások, képzések bevétele	37.437	46.339
Értékbecslés árbevétele	31.716	53.559
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	23.088	28.869
Marketing bevétel bankoktól	21.333	27.000
Kivitelezés árbevétele	2.415	0
Üzemeltetési díj árbevétele	1.892	0
Befektetési jegy értékesítés bevétele	37	760
Ingatlan értékesítés bevétele	0	121.781
Prime hozzájárulás bevétele	0	2.855
Központi szolgáltatások bevétele	0	26.000
Értékesítés támogatás bevétele	0	2.621
Összesen	<u>9.067.335</u>	<u>7.891.743</u>

A COVID-19 világjárvány ellenére bővülni tudott a cégcsoport konszolidált árbevétele. Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Alex T. Great hitelközvetítő felvásárlása és ezáltal pénzügy termékközvetítési bevétel növekedése, valamint a COVID-19 világjárvány miatti korlátozások által kiváltott átmeneti ingatlanpiaci visszaesés okozta. Az üzleti szegmensek közül a közvetlenül ingatlanpiaci szolgáltatások (franchise és saját irodás ingatlanértékesítés) iránti kereslet a 2020. év második negyedében hirtelen bezuhant a 2020. márciusában kezdődő kijárási korlátozások hatására. 2020. május végére visszapattant a piac és a terjedő home office következtében átalakultak az otthonvásárlási szokások, amelyek extra keresletet generáltak. Éves szinten 8-9%-os árbevételcsökkenést realizáltak ezek a szegmensek, ugyanakkor országonként nagyon eltérő dinamikával: Magyarországon 10%-kal csökkent a Csoport által generált hálózati összjutalék volumene, míg Lengyelországban 19%-kal bővült, Csehországban pedig stagnált.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Metrohouse 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.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétele:

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

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

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

Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele: Jogsabályi 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 díj bevétele: A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

Ingtalanértékesítés árbevétele: Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

Alapkezelés árbevétele: Az Impact Alapkezelő Zrt.-t a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap kezelése után megillető alapkezelési díj és alapkezelési sikerdíj összegét foglalja magában.

27. Egyéb működési bevételek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	30.800	120.809
Követelések értékvesztésének visszairása	25.913	56.443
Kapott támogatások	19.890	3.917
IPA helyesbítés	15.625	0
Elévült kötelezettségek	13.667	10.563
Egyéb	8.865	1.003
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	9.373	5.162
Társasági adó támogatás	3.681	0
Káresemény	3.049	1.241
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	942	7.772
Készletkülönbözet	620	3.931
Postpaid értékesítési bevétel	593	792
Céltartalék felhasználás	0	8.327
Összesen	<u>133.018</u>	<u>219.960</u>

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén realizált nyereség tette ki az egyéb működési bevétel legnagyobb részét, 30.800 eFt-ot a megelőző évi 120.809 eFt -tal szemben. A Csoport által befektetési céllal tulajdonolt ingatlanok értékének növekedése lassult, ugyanakkor a Budapest belvárosi ingatlanpiacot negatívan érintő visszaeső turizmus ellenére nem állt meg.

A Csoport 2020-ban összesen 19,9 millió Ft bevételt ismert el olyan Lengyelországban kapott állami támogatások kapcsán amelyek feltételeit teljesítette vagy várakozásai szerint teljesíteni fogja. A támogatások több támogatási program keretébe tartoztak melyek céljai a likviditási helyzet javítása, kisgyermekesek gyermekgondozási díjának állami átvállalása és munkaerő megtartás voltak.

28. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-1.576.047	-1.694.968
Reviczky 6-10. Kft.	1.297	63.856
Összesen	<u>-1.574.750</u>	<u>-1.631.112</u>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatot egy részét. 2020-ban a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 18.353 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 17.806 eFt kamatot aktivált a társaság (97,02%-os aktiválási ráta).

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

29. Anyagköltségek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	258.645	64.744
Közműdíjak	50.624	39.264
Nyomtatvány, irodaszer	5.412	9.191
Üzemanyag	5.291	8.754
Karbantartási költségek	4.812	6.607
Összesen	<u>324.784</u>	<u>128.560</u>

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

30. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Alvállalkozói teljesítmények	1.152.857	206.612
Pénzügyi termék közvetítés költsége	914.585	852.945
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	103.224	128.932
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	78.847	109.601
Értékbecslői díjak	19.278	25.879
Energetikai tanúsítvány díjak	453	872
Befektetési jegy értékesítésének költsége	44	227
Összesen	<u>2.269.289</u>	<u>1.325.067</u>

2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében közvetlenül a Csoportnál jelentkezik az alvállalkozói teljesítmények költsége.

31. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	3.528.545	2.286.834
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	604.260	604.404
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	447.924	443.230
Szakmai szolgáltatási díjak	265.959	250.573
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	149.636	124.801
Hirdetés-, reklám	142.083	200.539
Bérleti díj, közös költség	119.097	194.035
Ügyvédi díjak	63.579	53.954
IT üzemeltetés költsége	46.004	43.230
MyCity tervezési és építészeti költségek	37.729	1.277.624
Telefon-, kommunikációs költségek	36.151	35.839
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	31.132	43.230
Bankköltség	19.166	23.267
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	20.996	37.200
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	13.224	17.021
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	6.745	8.140
Értékbecslés közvetlen költsége	147	2.448
Összesen	<u>5.532.375</u>	<u>5.646.369</u>

Az igénybe vett szolgáltatások összege 2020. évben 2%-kal csökkent. A lengyel hitelközvetítői tevékenység bővülése és ezáltal a pénzügyi termékközvetítési költségek 54%-os növekedése mellett két költségcsökkentő hatás érvényesült: i) a MyCity tervezési és építészeti költségek 97%-kal csökkentek miután 2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében csökkentek az igénybevett szolgáltatások költségei, ugyanakkor növekedtek az anyagköltségek és az eladott áruk és szolgáltatások költségei; ii) a COVID-19 járvány kirobbanása után a cégcsoport jelentős költségcsökkentési lépéseket tett elsősorban bérleti díjak és marketing költségek terén.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját, a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket

32. Személyi jellegű ráfordítások

	2020. december 31.	2019. december 31.
Béreköltség	671.400	585.747
Kapott támogatás	10.747	0
Járulékok	62.636	76.419
Egyéb személyi jellegű juttatások	73.186	150.351
Összesen	817.969	812.517
Átlagos statisztikai létszám	154	135

A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma az Alex T. Great felvásárlása következtében 54-ről 63-ra történő emelkedett. A magyar cégstruktúrában létrehozott szolgáltatóközpont technikailag 14 fővel növelte a statisztikai létszámot, ugyanakkor tényleges FTE növekményt nem jelentett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2020-ban. A személyi jellegű ráfordítások 817.969 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 326.128 eFt-tal részesednek.

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

33. Egyéb működési ráfordítások

	2020. december 31.	2019. december 31.
Követelések értékvesztése	77.390	62.264
Bánatpénz	77.319	22.605
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	74.106	68.045
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	16.908	7.577
Egyéb	15.646	17.955
Behajthatatlan követelések leírása	5.667	18.741
Hiányzó készlet	2.294	1.117
Adott támogatás	2.000	2.460
Bírságok	854	391
Kötbér, késedelmi kamat	464	8.430
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	208	3.784
Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítás	0	652
Összesen	272.856	214.021

A bánatpénz soron kimutatott költségek a Forest Hill lakópark elálló vevőinek kifizetett összesen 77.319 eFt foglaltot takarják. A piacra visszakerülő lakásoknak a jelenlegi értékesítési árak alapján pozitív hatása lesz a projekt eredményességére.

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

34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Árfolyamnyereség	145.797	48.267
Kapott kamatok	8.297	15.230
Összesen	<u>154.094</u>	<u>63.497</u>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége kerül kimutatásra, valamint itt jelenik meg a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet is.

35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Fizetett kamatok	83.239	139.811
Kötvény kamat	55.481	0
Árfolyamveszteség	21.427	4.350
Összesen	<u>160.147</u>	<u>144.161</u>

36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	169.379	101.608
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	70.445	74.239
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	8.564	
Halasztott adó	30.839	17.255
Összesen	<u>279.226</u>	<u>193.102</u>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Adózás előtti eredmény	1.625.230	1.265.998
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	146.271	113.940
Innovációs járulék	8.564	
Iparűzési adó	70.445	74.239
Állandó különbségek	53.947	4.923
Összesen	<u>279.226</u>	<u>193.102</u>

37. Egyéb átfogó jövedelem

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

Egyéb átfogó jövedelem	2020. december 31.	2019. december 31.
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	14.393	29.027

38. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket. A Társaság részvényeinek felaprózása (tizedelése) 2020. augusztus 5-i értéknappal történt meg. Jelen beszámoló időszakának és az összehasonlító

időszak átlagos részvénytulajdonosok részére az új részvénytulajdonosok részére az IAS 33 rendelkezéseivel összhangban.

	2020. december 31.	2019. december 31.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.346.004	1.072.896
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-60.450	-60.592
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.285.554	1.012.304
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33.901	33.960
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33.990	33.975
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	37,9	29,8
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	37,8	29,8

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2021. során lehívható és kiosztásra kerülő összesen 686.632 darab részvénye

39. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatóság hozza, így a szegmensek megállapítása szempontjából az Igazgatóság számára készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. Mivel a Csoport az egyes szegmensek finanszírozását központilag látja el a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020. december 31. (2020. január 1. - 2020. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	14.590	33	960	5	50	816	16.455
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.868.721	0	1.868.721
Ingatlanok	0	625	18.516	1.998	402.713	251	424.103
Gépek és berendezések	301.864	1.193	3.043	1.505	11.733	-3.215	316.122
Vevőkövetelések	230.727	587.049	48.807	17.774	2.837	361	887.556
Készletek	42.701	76	2.088	15	7.072.183	1.788	7.118.850
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.831.313	1.506.500	441.378	545.732	2.020.898	4.443.315	10.789.136
Eszközök összesen	2.421.195	2.095.477	514.792	567.028	11.379.135	4.443.315	21.420.943
Szállítók	-207.979	765.670	93.025	10.291	183.827	14.132	858.967
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1.954.621	242.089	965.151	324.266	9.254.733	1.004.742	13.745.602
Kötelezettségek összesen	1.746.642	1.007.759	1.058.176	334.557	9.438.559	1.018.875	14.604.569
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.268.225	6.001.267	1.296.444	370.137	130.787	476	9.067.335
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	171.573	0	58.762	744	64.042	-295.121	0
Értékesítés nettó árbevétele	1.439.798	6.001.267	1.355.206	370.881	194.829	-294.645	9.067.335
Közvetlen költségek	-101.325	-4.459.396	-866.409	-90.493	-51.426	22.875	-5.546.173
Bruttó fedezet	1.338.473	1.541.871	488.797	280.388	143.403	-271.769	3.521.162
Értékcsökkenés és amortizáció	-94.883	-15.267	-80.570	-4.465	-27.654	-14.186	-237.026
Közvetett működési költségek	-852.634	-589.999	-431.529	-160.277	-92.133	163.241	-1.963.332
Működési eredmény (EBIT)	390.955	936.605	-23.302	115.646	23.616	-122.715	1.320.805

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. december 31. (2019. január 1. - 2019. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	39.841	56	2.222	54	329	1.325	43.827
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.836.000	0	1.836.000
Ingatlanok	0	668	24.476	2.032	422.684	278	450.139
Gépek és berendezések	229.495	1.067	5.516	1.436	14.763	-2.704	249.573
Vevőkövetelések	264.625	436.837	50.022	91.412	6.153	220	849.269
Készletek	13.825	0	150	15	5.493.177	1.231	5.508.399
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.929.007	1.335.194	454.764	458.235	1.633.898	56.886	5.867.983
Eszközök összesen	2.476.793	1.773.821	537.149	553.186	9.407.005	57.236	14.805.190
Szállítók	-194.082	773.662	68.937	8.358	117.385	15.612	789.872
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2.056.798	173.808	864.517	275.871	7.503.024	-2.406.716	8.467.302
Kötelezettségek összesen	1.862.716	947.469	933.454	284.229	7.620.410	-2.391.105	9.257.174
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.368.161	4.388.155	1.420.752	465.722	247.680	1.273	7.891.743
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	209.334	0	58.484	1.703	76.233	-345.754	0
Értékesítés nettó árbevétele	1.577.495	4.388.155	1.479.236	467.425	323.913	-344.481	7.891.743
Közvetlen költségek	-121.915	-3.125.509	-865.054	-102.027	-108.820	42.945	-4.280.379
Bruttó fedezet	1.455.581	1.262.646	614.183	365.397	215.093	-301.536	3.611.365
Értékcsökkenés és amortizáció	-89.325	-6.650	-69.308	-10.197	-26.490	-16.106	-218.077
Közvetett működési költségek	-1.046.498	-571.076	-542.799	-173.811	95.466	243.634	-1.995.083
Működési eredmény (EBIT)	319.758	684.920	2.076	181.389	284.070	-74.008	1.398.205

40. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-17. és 20-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást.

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

A Társaság tőke kockázata 2020 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a 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 2020. december 31. és 2019. december 31-én.

Hitelezési kockázat	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Vevőkövetelések	887.556	849.269
Egyéb követelések	1.083.514	998.107
Pénzügyi eszközök	72.706	85.821
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.169.525	1.627.726
Összesen	<u>8.213.301</u>	<u>3.560.922</u>
Biztosíték összegei	<u>732.626</u>	<u>897.947</u>
Pusztakúti 12. kft.	622.587	676.247
Impact Asset Management Zrt.	109.539	95.000
Duna House Holding Nyrt.	0	126.200
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 623 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

Likviditási kockázat

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

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

Piaci kockázat

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

Ingyatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01 2019.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-74.743	-115.803
Adózás előtti eredmény	1.625.230	1.265.998
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-75.490	-116.961
Adózás előtti eredmény	1.624.483	1.264.840
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-747</i>	<i>-1.158</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,046%</i>	<i>-0,092%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-78.480	-121.593
Adózás előtti eredmény	1.621.493	1.260.208
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-3.737</i>	<i>-5.790</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,230%</i>	<i>-0,459%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-82.217	-127.384
Adózás előtti eredmény	1.617.756	1.254.418
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-7.474</i>	<i>-11.580</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,462%</i>	<i>-0,923%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-73.995	-114.645
Adózás előtti eredmény	1.625.978	1.267.156
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>747</i>	<i>1.158</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,046%</i>	<i>0,091%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-71.006	-110.013
Adózás előtti eredmény	1.628.967	1.271.788
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>3.737</i>	<i>5.790</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,229%</i>	<i>0,455%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-67.269	-104.223
Adózás előtti eredmény	1.632.705	1.277.579
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>7.474</i>	<i>11.580</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,458%</i>	<i>0,906%</i>

41. Pénzügyi instrumentumok

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard váltotta fel az IAS 39-es standardot. Ezt a standardot – a 2014. évi módosítások szerint – 2018. január 1-jével kell először kötelezően alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a Csoport vizsgálatai szerint olyan pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik, amely besorolása vagy értékelése megváltozna, tehát materiális hatás a besorolással és az értékeléssel összefüggésben nincs a pénzügyi kimutatásokban. Az új sztenderd újragondolta a pénzügyi instrumentumok értékvesztését is- ami viszont már csekély hatást gyakorolt a Társaság eredményére-, mely szerint várható értékvesztést kell meghatározni a vevőkövetelésekre alkalmazott új értékvesztés modell alkalmazásával, ami időben közelebb hozza az értékvesztés elszámolásának bekövetkezésének az idejét. A vevőköveteléseknél az IFRS 9 megenged a komplex szabályok alkalmazása helyett egy egyszerűsített értékvesztési modell alkalmazását abban az esetben, ha a vevőkövetelések nem tartalmaznak jelentős fizetési komponenst. Mivel a Csoport követeléseik között nincs jelentős fizetési komponens, ezért az IFRS 9 szerinti értékvesztés meghatározásához az egyszerűsített megközelítést alkalmaztuk. Az alábbi táblázat mutatja az új sztenderd alkalmazásának eredményre gyakorolt hatását.

2020. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	72.706	72.706
Vevőkövetelések	887.556	887.556
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.902.151	6.902.151
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6.944.849	6.944.849
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4.729.908	4.729.908
Lízingkötelezettségek	282.855	282.855

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	85.821	85.821
Vevőkövetelések	849.269	849.269
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.525.672	2.525.672
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	6.049.325	6.049.325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	331.485
Lízingkötelezettségek	302.695	302.695

Megjegyzés: az előző évi pénzügyi kimutatásokban tévesen, eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközökként szerepelt a pénzügyi eszközök besorolása.

Pénzügyi műveletek bevételei bontás	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Cashpool kamat	19.489	7.310
Adott kölcsön után kapott kamat	4.041	6.532
Bankkamat bevétel	2.731	23
Értékpapír kamatbevétel	1.186	1.101
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	158	264
Kapott kamatok	27.606	15.230
Értékpapír árfolyamnyereség	239	2.080
Árfolyamnyereség	126.249	46.187
Árfolyamnyereség	126.488	48.267
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	154.094	63.497

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kapott kölcsön után fizetett kamat	4.073	9.894
Cashpool kamat	14.586	8.424
Bankkamat ráfordítás	39	1
Bankhitel után fizetett kamat	51.086	108.556
Fizetett kamatok	69.784	126.875
Értékpapír árfolyamveszteség	0	0
Árfolyamveszteség	21.427	4.350
Árfolyamveszteség	21.427	4.350
Lízing kamat	13.455	12.936
Kötvény kamat	55.481	0
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	68.936	12.936
Összesen	<u>160.147</u>	<u>144.161</u>

42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2020. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 93.765 eFt javadalmazásban részesültek (2019 egész évben: 104.034 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

A COVID-19 miatti válságkezelés részeként az Igazgatóság tagjai 2020. első félévében lemondtak juttatásuk egy részéről.

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Igazgatósági tagok	88.365	98.634
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	39.550	40.977
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	48.815	54.525
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	0	3.131
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	5.400	5.400
Összesen	<u>93.765</u>	<u>104.034</u>

43. Mérlegfordulónap utáni események

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

COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események

A COVID-19 járvány harmadik hullámának hatására Magyarországon és Lengyelországban is fokozott kijárási korlátozások léptek életbe 2021. március első napjaiban. A korlátozások az első 2-3 hét tapasztalatai alapján nincsenek lényeges negatív hatással a Csoport üzletmenetére, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korlátozások további szigorítása a 2020. második negyedévében tapasztalathoz hasonló átmeneti forgalomvisszaesést okozhat.

A szigorító intézkedések mellett a COVID-19 oltási programok jelentősen haladtak előre a beszámoló zárásáig: Magyarországon a lakosság 18%-a, Lengyelországban 9%-a, Csehországban 10%-a kapta meg legalább az első oltást. A beoltottság további előrehaladása, az újabb vakcinák jóváhagyása és alkalmazása hatására 2021. közepére akár megszűnhet a járvány okozta egészségügyi vészhelyzet.

Osztalékelőleg fizetés

2021. január 14-én a Társaság Igazgatósága a Kormány 3/2021. (I. 8.) rendelete alapján a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020. (XI. 10.) kormányrendelet értelmében közgyűlési hatáskörben döntött összesen 450,5 millió Ft (részvényenként 13,1 Ft) törzsrészesvényesi osztalékelőleg kifizetéséről. Az osztalékelőleg kifizetésére 2021. február 24. napját kezdődően sor került.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2020. december 31 és 2021 március 25. között összesen 9.760 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. március 25-én 517.590 darab volt.

44. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft (1103 Budapest, Kőér utca 2/A, nyilvántartási szám: 002387). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Kékesi Péter, kamarai regisztrációs száma 007128.

A BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. által a Csoport részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 10.350 eFt volt 2020. évben. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Csoport részére.

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

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

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

45. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatók közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatókat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2021. március 26-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2021. március 26.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gay Dymisch
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymisch
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2020. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéka s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal. A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

	címe:	2020 december 31.	2019 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

		2020. december 31.	2019. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piacot 2020-ben a COVID-19 pandémia, valamint a járvány első és második hulláma utáni visszarendeződés jellemezte. A Duna House Csoport becslése szerint 2020-as év össz-tranzakciószáma 131 ezerre mérséklődött, ami 12 százalékos csökkenést jelent a 2019-as év össz-tranzakciószámához képest. Az elmaradást a COVID első hulláma alatti társdalami korlátozó intézkedések okozták, a március, április, májusi forgalom majdnem 40 százalékkal volt kisebb az előző évinél, a mélypontot április jelentette közel 60 százalékos elmaradással.

2020. májusát követően ugyanakkor gyors visszapattanás jellemezte a magyar lakóingatlan piacot, júniustól a megelőző évvel közel azonos tranzakciószámokat becsült a Duna House Csoport. Az aktivitásra nem volt hatással a járvány év végén jelentkező második hulláma sem.

A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján 2020-ban megtorpant a töretlenül emelkedő ingatlanárak növekedése. Az országos ingatlanárak stagnálását mutatnak, míg területenként és ingatlantípusonként már vegyesebb a kép.¹

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

A lengyel ingatlanpiacot erős növekedés közepén érte a COVID-19 járvány. Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint² a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2019-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű kereskedelmi ingatlanbefektetés történt, megközelítőleg 7.8 milliárd euró értékben.

Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 16.6%-kal bővült az átadott lakások száma. Mindez feltehetően nagyrészt a kisebb, regionális piacok fokozatos növekedésének köszönhető.

2.2 Hitelpiac³

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a vállalati hitelállomány 2020. negyedik negyedévében mérsékelten növekedett, melyben jelentős szerepet játszottak a jegybanki és állami hitelprogramok. Éves szinten 9,4 százalékkal emelkedett, a kkv-szektor hitelezése szintén 13 százalékkal, a háztartási szektoré pedig nemzetközi szinten is kimagasló 14,5 százalékkal bővült 2020-ben. Ez utóbbiban jelentős szerepet játszott a 2019. júliusban elindított babaváró támogatáshoz kapcsolódó hitelfelvétel, amely az éves

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 114. száma

² Forrás: EY – The Polis7h Real Estate Guide 2020 Edition - Poland

³ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2021-marcius>

hitelkihelyezések 30 százalékáért felelt, és már a háztartási hitelállomány 13 százalékát, azaz 1.088 milliárd forintot tett ki. Enélkül a háztartási hitelállomány növekedése 9 százalék lett volna.

A babaváró hitel érdemben nem párosult visszafogottabb lakáshitel kibocsátással, így addicionális hatása egyelőre magasnak tekinthető. 2020. negyedik negyedében a lakossági hitelállomány emelkedését a babaváró kölcsönök és a lakáshitelek erőteljes kibocsátása és a moratórium törlesztéseket visszafogó hatása okozta. 2020. végén fizetési moratóriumban a jogosult lakossági hitelállomány 54 százaléka vett részt. A moratórium nélkül a háztartási hitelezési állomány éves növekedése 8,4 százalék lett volna.

A koronavírus lakossági hitelpiacra gyakorolt negatív hatásai még érezhetőek az új kibocsátásokban. Ennek eredményeként az újonnan kihelyezett hitelek éves értéke 8 százalékkal csökkent 2019-hez képest, nominálisan 2.123 milliárd forintot érve el, amely érték így alatta maradt a 2019-es 2.317 milliárd forintos historikus csúcshoz képest. A személyi kölcsönök estek vissza a leginkább, több mint 40%-kal csökkent a kibocsátásuk a negyedik negyedévben a 2019 azonos időszakhoz viszonyítva. A koronavírus-járvány megjelenését követően jelentősen csökkent a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) keretében megkötött szerződések volumene is, ami alól csak a falusi CSOK szerződések jelentettek kivételt. Az újjalakás-értékesítések visszaesésével párhuzamosan az erre a célra, illetve az építkezésekre megkötött CSOK támogatások több mint 50 százalékkal estek vissza, a használt lakás vásárlására igényelt CSOK pedig 18 százalékkal maradt el a 2019 negyedik negyedévi szinttől. A járványhelyzet ellenére egyedül a lakáshitelek kibocsátása nem csökkent a negyedévben mivel tovább emelkedett a hitelek átlagos hitelösszege.

2021-re a bankok többsége a kereslet emelkedésére számít az államilag támogatott hitelprogramoknak köszönhetően, ugyanis 2021-ben további jelentős lakáspiacot érintő állami otthonteremtési támogatások (lakásfelújítási támogatás és kölcsön, új lakások öt százalékos áfatartalma, CSOK-hoz kötődő áfakedvezmény, többgenerációs CSOK támogatás) indulnak.

A Polish Bank Association adatai szerint a járvány hatására Lengyelországban éves szinten 2020-ban 3,13 százalékkal, azaz 1,958 milliárd PLN-nel csökkent a lakáshitelpiac mérete 2019-hez képest. Optimizmusra ad okot, hogy 2020 utolsó negyedévére már 4,58 százalékkal, azaz 720 millió PLN-nel nőtt a kihelyezett lakáshitelek összege 2019 azonos időszakához képest a járványhelyzet ellenére⁴. A hitelközvetítőknél keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítói jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

⁴ Forrás: <https://www.amron.pl/aktualnosc.php?tytul=dobry-rok-dla-ryнку-mieszkaniowego-mimo-pandemii-covid-19>

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2020.01.01- 2020.12.31.	2019.01.01- 2019.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	9.067.335	7.891.743
Egyéb működési bevétel	133.018	219.960
Bevételek összesen	9.200.353	8.111.703
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1.574.750	-1.631.112
Anyagköltségek	324.784	128.560
Eladott áruk és szolgáltatások	2.269.289	1.325.067
Igénybevett szolgáltatások	5.532.375	5.646.369
Személyi jellegű ráfordítások	817.970	812.517
Értékcsökkenés és amortizáció	97.770	90.483
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	139.256	127.594
Egyéb működési ráfordítások	272.856	214.021
Működési költségek	7.879.549	6.713.498
Működési eredmény	1.320.804	1.398.205
Pénzügyi bevételek	154.094	63.497
Pénzügyi ráfordítások	-160.147	-144.161
Tőke módszerrel értékelt részesedés	310.478	-51.543
Adózás előtti eredmény	1.625.229	1.265.998
Jövedelemadók	279.226	193.102
Adózott eredmény	1.346.003	1.072.896

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Társaság konszolidált bevételei összesen 13%-kal növekedtek 2019. év azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 15%-kal emelkedett, közel 1,2 milliárd Ft-tal bővülve. Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Alex T. Great hitelközvetítő felvásárlása és ezáltal pénzügy termék közvetítési bevétel növekedése, valamint a COVID-19 világjárvány miatti korlátozások által kiváltott átmeneti ingatlanpiaci visszaesés okozta. A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, MyCity Residence ingatlanfejlesztés 2020-ban lezárult, a lakások átadása megkezdődött. A projekt cég által elért eredményt „Tőke módszerrel értékelt részesedés” soron mutatja ki a Cégcsoport, az év során 310 millió Ft-ot érve el.

A Csoport árbevételének szerkezetében a következő változások figyelhetők meg az előző évhez képest.

Bevétel szegmensenként	2020.01.01- 2020.12.31.	2019.01.01- 2019.12.31.	Változás %
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	6.001.267	4.388.155	37%
Saját iroda szegmens bevételei	1.355.206	1.479.236	-8%
Franchise szegmens bevételei	1.439.798	1.577.495	-9%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	370.881	467.425	-21%
Befektetés szegmens bevételei	194.829	323.913	-40%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-294.645	-344.481	-14%
Végösszeg	9.067.335	7.891.743	15%

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A működési költségek 17%-kal emelkedtek 2019-es üzleti évhez képest. A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2020-as üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 279 millió Ft.

Össességében a Csoport adózott eredménye 26%-kal, 1.073 millió Ft-ról 1.346 millió Ft-ra emelkedett.

Tisztított core eredmény

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévtől „tisztított core” korrigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.

2020-ban a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- LTP-eredmény: 2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény, amely alapján a 2018. október 16. után kötött lakás-takarékpénztári szerződések után állami támogatás nem adható. A törvénymódosítás hatására az LTP termékek iránti kereslet radikálisan visszaesett, amely így jelentősen nehezíti a tárgyidőszaki eredmények elemzését.
- Portfólió ártértékelés eredménye: A Csoport félévente ártértékelte befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az ártértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások

kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

Adatok ezer Ft-ban	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31	Változás %
Üzemi eredmény	1.320.805	1.398.205	-6%
(-) MyCity üzemi eredménye	-107.033	49.225	-317%
Core üzemi eredmény	1.427.838	1.348.980	6%
(-) LTP-eredmény	2.590	1.585	63%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	30.800	120.809	-75%
(-) Akvizíciós költség	-29.174	-7.716	278%
Core-t érintő korrekciók összesen	-4.217	-114.678	-96%
Tisztított core üzemi eredmény	1.423.621	1.234.302	15%

A Csoport tisztított core üzemi eredménye 1.424 millió Ft-ra emelkedett 2020. év egészében (15%-os emelkedés). A növekedés meghatározó motorja a lengyelországi tevékenység volt, amely 199 millió Ft-tal növekedve összesen 287 millió Ft-os üzemi eredményt ért el.

Szegmensek eredménykimutatása

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatóság hozza, így a szegmensek megállapítása szempontjából az Igazgatóságnak készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment és pénzügyi kimutatás összeállításánál.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Metrohouse márkanév alatt működő franchise rendszernek a működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.

(2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlan-közvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.

(3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.

(5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanév alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. Mivel a Csoport az egyes szegmensek finanszírozását központilag látja el a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

2020.01.01- 2020.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1.440	6.001	1.355	371	195	-295	9.067
Közvetlen költségek	101	4.459	866	90	51	-23	5.546
Bruttó fedezet	1.339	1.542	489	279	144	-272	3.521
Közvetett működési költségek	853	590	432	160	92	-163	1.963
EBITDA	486	952	57	119	52	-109	1.558
Értékcsökkenés és értékvesztés	95	15	81	4	28	14	237
EBIT	391	937	-23	115	26	-123	1.321

Fedezeti hányad	93%	26%	36%	75%	74%	92%	39%
EBITDA margin	34%	16%	4%	32%	27%	37%	17%
EBIT margin	27%	16%	-2%	31%	13%	42%	15%

2019.01.01- 2019.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1.577	4.388	1.479	467	324	-344	7.892
Közvetlen költségek	122	3.126	865	102	109	-43	4.280
Bruttó fedezet	1.456	1.263	614	365	215	-302	3.611
Közvetett működési költségek	1.094	575	597	183	-95	-231	2.123
EBITDA	362	688	17	182	311	-70	1.489
Értékcsökkenés és értékvesztés	42	3	15	1	26	4	90
EBIT	320	685	2	181	284	-74	1.398

Fedezeti hányad	92%	29%	42%	78%	66%	88%	46%
EBITDA margin	23%	16%	1%	39%	96%	20%	19%
EBIT margin	20%	16%	0%	39%	88%	21%	18%

Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója

A COVID-19 világjárvány ellenére bővülni tudott a cégcsoport konszolidált árbevételben és tisztított core üzemi eredmény szinten is. Az üzleti szegmensek közül a közvetlenül ingatlanpiaci szolgáltatások

(franchise és saját irodás ingatlanértékesítés) iránti kereslet a 2020. év második negyedévében hirtelen bezuhant a 2020. márciusában kezdődő kijárási korlátozások hatására. 2020. május végére visszapattant a piac és a terjedő home office következtében átalakultak az otthonvásárlási szokások, amelyek extra keresletet generáltak. Éves szinten 8-9%-os árbevételcsökkenést realizáltak ezek a szegmensek, ugyanakkor országonként nagyon eltérő dinamikával: Magyarországon 10%-kal csökkent a Csoport által generált hálózati összjutalék volumene, míg Lengyelországban 19%-kal bővült, Csehországban pedig stagnált. A tudatok költségracionalizálás következtében 23%-ról 34%-ra növekedett a franchise, és 1%-ról 4%-ra a saját irodás ingatlanközvetítés EBITDA-marzsa.

Az Alex T. Great 2020. januári felvásárlásával a Csoport egy újabb lendületet adott az organikusán is növekvő hiteltevékenységének. A Csoport pénzügyi közvetítői üzletágainak árbevétele 37%-kal bővült 2020-ban az EBITDA-marzs stabilan tartása mellett.

A Csoport ingatlanbefektetési és kapcsolódó szolgáltatási szegmensei számára csökkenést jelentett a 2020. év, mivel e üzletágak jobban kitéttek a Budapest belvárosi ingatlanpiacnak és az árszintek alakulásának.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 1.489 millió Ft-ról az idei év végére 1.558 millió Ft-ra, mintegy 5%-kal emelkedett.

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok ezer Ft-ban	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	9.067.335	7.891.743
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	3.593.907	3.811.762
Lengyel operáció értékesítés nettó árbevétele	5.153.279	3.741.722
Cseh operáció értékesítés nettó árbevétele	320.149	338.259
EBIT	1.320.805	1.398.205
Magyar operáció EBIT	1.015.207	1.302.913
Lengyel operáció EBIT	286.785	88.197
Cseh operáció EBIT	18.813	7.095

A Csoport lengyelországi leányvállalatai a COVID-19 járvány ellenére kimagasló évet zártak 2020-ban: árbevételük 38%-kal növekedve 5,2 milliárd Ft-ot tett ki, üzemi eredményük pedig háromszorosára növekedve 287 millió Ft-ot ért el.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	16.455	43.826
Eszközhasználati jog	6	267.132	292.657
Befektetési célú ingatlanok	4	1.868.721	1.836.000
Ingatlanok	3	424.103	450.139
Gépek és berendezések	3	316.122	249.573
Goodwill	7	1.701.769	1.359.972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	427.667	117.189
Pénzügyi eszközök	9	72.706	85.821
Halasztott adókövetelések	10	174.248	218.605
Éven túli eszközök összesen		<u>5.268.923</u>	<u>4.653.782</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	7.118.850	5.508.399
Vevőkövetelések	12	887.556	849.269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	120.484	126.093
Egyéb követelések	14	1.083.514	998.106
Tényleges jövedelemadó követelések		39.465	143.868
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	6.169.525	1.627.726
Elkülönített pénzeszköz	15	732.626	897.947
Forgóeszközök összesen		<u>16.152.020</u>	<u>10.151.408</u>
Eszközök összesen		<u>21.420.943</u>	<u>14.805.190</u>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 44,6%-kal nőtt 2019. december 31-hez képest, amit három fő tényező okozott: i) NKP kötvénykibocsátás 6.9 mrdFt összértékben, ii) folyamatban lévő lakóingatlan fejlesztések előrehaladása és készletérték növekedése, iii) lengyel Alex T. Great akvizíciója.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	17	(193.614)	(176.915)
Tőketartalék	16	1.526.164	1.499.705
Átváltási tartalék	18	54.123	70.762
Eredménytartalék	16	5.328.327	4.045.277
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>6.886.989</u>	<u>5.610.818</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(70.615)	(62.802)
Saját tőke összesen:		<u>6.816.374</u>	<u>5.548.016</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	6.049.325
Halasztott adó kötelezettségek	22	186.162	169.863
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	6.944.849	0
Lízingkötelezettségek	6	159.889	174.739
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>7.290.900</u>	<u>6.393.927</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4.729.908	331.485
Szállítói kötelezettségek	23	858.967	789.872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	22.042	29.853
Egyéb kötelezettségek	25	1.563.368	1.480.480
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	122.966	127.957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		16.418	103.600
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>7.313.669</u>	<u>2.863.247</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>21.420.943</u>	<u>14.805.190</u>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

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

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

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

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

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

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1.346.004	1.072.896
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	6.053	63.497
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		237.026	218.077
Halasztott adó	10	60.656	(316)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(30.800)	(120.809)
Részvényprogram	17	26.458	6.439
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(310.478)	51.543
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(24.451)	0
Adófizetési kötelezettség	36	248.387	175.847
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(1.610.452)	(1.625.683)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	140.735	(506.540)
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(93.501)	(53.931)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	65.224	2.358
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	90.712	74.601
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	4.574	(77.958)
Fizetett jövedelemadó		(248.556)	(292.420)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(92.410)	(1.012.400)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(195.832)	(355.091)
Tárgyi eszköz értékesítésből bevétel	3-5	83.000	7.772
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		13.115	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		(339.800)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(439.517)	(347.319)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	(1.650.902)	3.398.551
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(16.698)	(59.915)
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	6	(128.580)	(117.555)
Osztalék fizetése	16	(68.890)	(927.058)
Kötvénykibocsátás	21	6.889.368	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(55.633)	(116.116)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		4.968.664	2.177.907
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.436.737	818.188
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.627.726	756.919
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		105.062	52.619
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	15	6.169.525	1.627.726

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja -92 millió HUF-t tett ki 2020-ban, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció. Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon részben banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.

Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 113 millió Ft értékben csökkentette befektetési cash flow-t, míg akvizícióra összesen 340 millió Ft-ot költött a Csoport.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 69 millió Ft-tal rontotta valamint a Társaság 17 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra az év során. A Társaság összesen 6.889 millió Ft-ot vont be kötvénykibocsátásból, amelyből refinanszírozta Raiffeisen Bank Zrt-vel szembeni bankhitelét.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 6.170 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 4.542 millió Ft-tal magasabb. Ezen összegben felül további 733 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	622.587 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	109.539 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	732.626 eFt	

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

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

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

A Társaság a keletkező hulladék anyagok egy részét újrahasznosítja, a csomagolóanyagokat pedig szelektíven gyűjti. A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot.

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 135-ről 154 főre növekedett. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma az Alex T. Great felvásárlása következtében 54-ről 63-ra történő emelkedett. A magyar cégstruktúrában létrehozott szolgáltatóközpont technikailag 14 fővel növelte a statisztikai létszámot, ugyanakkor tényleges FTE növekményt nem jelentett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2020-ban. A személyi jellegű ráfordítások 817.969 eFt-os egyenlegről a lengyel és a cseh leányvállalatok 326.128 eFt-tal részesednek. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb másfél milliárd összegű alaptőkeemelésre hatalmazta fel az igazgatóságot. A cégbíróság a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátását követően kérvényezett, mindösszesen 18.939.350,- Ft összegű alaptőkeemelés bejegyzését 2016. december 10-i végzésében eljárási hibára hivatkozva elutasította.

A Társaság részvényesei a 2017. január 5-én megtartott rendkívüli közgyűlés során tartalmilag azonos, ismételt határozatot hoztak az alaptőkeemelésről. A cégbíróság az alaptőkeemelést 2017. február 1. napján kelt, Cg. 01-10-048384/50 számú végzésével a cégnyilvántartásba bejegyezte.

Az alaptőkeemelés során kibocsátott új részvények keletkeztetésére 2017. március 28-án került sor.

A Duna House Holding Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknapal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvényyé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2020. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	507.830 db	5,- Ft	171.939.350,-Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 db	0 db	50,- Ft	50.000,-Ft
Alaptőke nagysága:						171.989.350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34.387.870 db	5	171.939.350 db	2.539.150 db	507.830 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	-
Összesen	34.388.870 db	-	171.989.350 db	2.539.150 db	507.830 db

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket⁵, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymshiz	13.466.805	39,16%
Doron Dymshiz	13.466.805	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2.301.020	6,69%
Alaptőke összesen	34.388.870	100,00%

⁵ 2020. december 31-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.357	556	2.297	1.554	2.182	36.946	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.11.12	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2021.11.12	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2022.11.12	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2023.11.12	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2024.11.12	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
2025.11.12	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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

9. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2020 egészében nem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

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

Hitelezési kockázat	2020. december 31.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	887.556	849.269
Egyéb követelések	1.083.516	998.107
Pénzügyi eszközök	72.706	85.821
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.169.525	1.627.726
Összesen	8.213.303	3.560.922
Biztosíték összegei	732.626	897.947
Pusztakúti 12. kft.	622.587	676.247
Impact Asset Management Zrt.	109.539	95.000
Duna House Holding Nyrt.	0	126.200
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

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

Ingyanfejlesztői kockázatok

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

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

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

10. Mérlegzárást követő változások

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

COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események

A COVID-19 járvány harmadik hullámának hatására Magyarországon és Lengyelországban is fokozott kijárási korlátozások léptek életbe 2021. március első napjaiban. A korlátozások az első 2-3 hét tapasztalatai alapján nincsenek lényeges negatív hatással a Csoport üzletmenetére, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korlátozások további szigorítása a 2020. második negyedében tapasztalathoz hasonló átmeneti forgalomvisszaesést okozhat.

A szigorító intézkedések mellett a COVID-19 oltási programok jelentősen haladtak előre a beszámoló zárásáig: Magyarországon a lakosság 18%-a, Lengyelországban 9%-a, Csehországban 10%-a kapta meg legalább az első oltást. A beoltottság további előrehaladása, az újabb vakcinák jóváhagyása és alkalmazása hatására 2021. közepére akár megszűnhet a járvány okozta egészségügyi vészhelyzet.

Osztalékelőleg fizetés

2021. január 14-én a Társaság Igazgatósága a Kormány 3/2021. (I. 8.) rendelete alapján a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020. (XI. 10.) kormányrendelet értelmében közgyűlési hatáskörben döntött összesen 450,5 millió Ft (részvényenként 13,1 Ft) törzsrészesvényesi osztalékelőleg kifizetéséről. Az osztalékelőleg kifizetésére 2021. február 24. napját kezdődően sor került.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2020. december 31 és 2021 március 25. között összesen 9.760 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. március 25-én 517.590 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](#)⁶ kerül közzétételre.

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2020. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen, összevont (konszolidált) jelentés megbízható képet ad a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2021. március 26.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Gay Dymschiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

⁶ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)