

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2018. JÚNIUS 30.



**DUNA HOUSE®**

## 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	Pénzügyi eszközök.....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.12	Céltartalékok .....	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	18
2.1.14	Társasági adó .....	19
2.1.15	Lízing.....	20
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.19	Osztalék .....	21
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	21
2.1.21	Állami támogatások.....	21
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	22
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	23
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	24
2.3.5	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	26
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	31
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	32
5.	Immateriális javak .....	33
6.	Goodwill.....	34
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	34
8.	Pénzügyi eszközök .....	34
9.	Halasztott adó követelések .....	35
10.	Készletek.....	36

---

11.	Vevőkövetelések.....	36
12.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	36
13.	Egyéb követelések .....	37
14.	Aktív időbeli elhatárolások .....	37
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	38
16.	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	39
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	40
18.	Átváltási tartalék .....	41
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	41
20.	Hosszú lejáratú hitelek .....	41
21.	Halasztott adó kötelezettségek .....	44
22.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....	44
23.	Szállítói kötelezettségek .....	45
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	45
25.	Egyéb kötelezettségek.....	46
26.	Passzív időbeli elhatárolások.....	46
27.	Árbevétel .....	47
28.	Egyéb működési bevételek.....	48
29.	Saját termelésű készletek állományváltozása .....	48
30.	Anyagköltségek.....	49
31.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	49
32.	Igénybevett szolgáltatások .....	50
33.	Személyi jellegű ráfordítások .....	51
34.	Egyéb működési ráfordítások .....	51
35.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	52
36.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	52
37.	Jövedelemadók.....	52
38.	Egy részvényre jutó eredmény .....	53
39.	Szegmensinformációk.....	54
40.	Kockázatkezelés.....	57
41.	Pénzügyi instrumentumok .....	60
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	61
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	61
44.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	61

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2018. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2018.06.30.	2017.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	76.835	82.656
Befektetési célú ingatlanok	4	1.109.800	1.061.613
Ingatlanok	3	524.912	538.484
Gépek és berendezések	3	129.555	108.082
Goodwill	6	1.050.061	1.048.936
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	195.110	206.009
Pénzügyi eszközök	8	75.478	69.609
Halasztott adókövetelések	9	162.122	160.322
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>3.323.874</b>	<b>3.275.711</b>
 <b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	10	3.512.479	3.399.013
Vevőkövetelések	11	588.122	482.247
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	12	146.140	146.099
Egyéb követelések	13	173.128	176.766
Tényleges jövedelemadó követelések		32.685	35.405
Aktív időbeli elhatárolások	14	401.374	316.446
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	1.548.921	1.428.343
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		-	196.300
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>6.402.848</b>	<b>6.180.619</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>9.726.722</b>	<b>9.456.330</b>

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Melléklet</b>	<b>2018.06.30.</b>	<b>2017.12.31.</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	17	170.429	171.989
Tőketartalék	17	1.375.096	1.490.536
Átváltási tartalék	18	19.352	27.518
Eredménytartalék	17	3.406.592	2.889.056
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>4.971.469</b>	<b>4.579.100</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(51.682)	(48.581)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>4.919.788</b>	<b>4.530.519</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	20	2.319.825	1.271.662
Halasztott adó kötelezettségek	21	157.265	144.087
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2.477.090</b>	<b>1.415.749</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	170.481	996.748
Szállítói kötelezettségek	23	537.776	388.240
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	133.161	581.775
Egyéb kötelezettségek	25	938.955	1.140.882
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		121.971	8.799
Passzív időbeli elhatárolások	26	427.499	388.136
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek		-	5.481
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2.329.844</b>	<b>3.510.062</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>9.726.722</b>	<b>9.456.330</b>

## Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	27	4.502.670	2.282.831
Egyéb működési bevétel	28	133.423	65.508
Disposal Group eladásából származó eredmény		51.946	
<b>Bevételek összesen</b>		<b>4.688.039</b>	<b>2.348.339</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	29	(236.176)	(301.760)
Anyagköltségek	30	32.645	29.988
Eladott áruk és szolgáltatások	31	732.440	423.748
Igénybevett szolgáltatások	32	2.317.553	1.401.987
Személyi jellegű ráfordítások	33	327.571	281.601
Értékcsökkenés és amortizáció		44.745	40.343
Egyéb működési ráfordítások	34	77.398	53.296
<b>Működési költségek</b>		<b>3.296.176</b>	<b>1.929.203</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>1.391.863</b>	<b>419.136</b>
Pénzügyi bevételek	35	27.635	169.933
Pénzügyi ráfordítások	36	(39.112)	(24.405)
Tőkemódszerrel értékelt részesedések eredménye	7	(10.899)	87.619
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.369.487</b>	<b>652.283</b>
Jövedelemadók	37	(199.845)	(98.242)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.169.642</b>	<b>554.041</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>14.126</b>	<b>(14.085)</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.183.767</b>	<b>539.956</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>1.189.905</b>	<b>545.278</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>(912)</b>	<b>(5.323)</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	38		
Alap			
Hígított		323	162

A 9-61. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Tőketartalék</b>	<b>Eredménytartalék</b>	<b>Átváltási tartalék</b>	<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>Nem ellenőrzésre jogosító részesedés</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>2.444.092</b>	<b>(23.318)</b>	<b>2.583.303</b>	<b>(40.154)</b>	<b>2.543.149</b>
Osztalék			(479.260)		(479.260)		(479.260)
Tőkeemelés	18.939	1.481.057		50.836	1.499.996		1.499.996
Teljes átfogó jövedelem			924.224		975.060	(8.427)	966.633
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b>171.989</b>	<b>1.490.536</b>	<b>2.889.056</b>	<b>27.518</b>	<b>4.579.100</b>	<b>(48.581)</b>	<b>4.530.519</b>
Osztalék			(653.018)		(653.018)		(653.018)
Saját részvény vásárlás	(1.560)	(115.440)			(117.000)		(117.000)
Teljes átfogó jövedelem			1.170.553	(8.166)	1.162.387	(3.101)	1.159.286
<b>Egyenleg 2018. június 30-án</b>	<b>170.429</b>	<b>1.375.096</b>	<b>3.406.592</b>	<b>19.352</b>	<b>4.971.469</b>	<b>(51.682)</b>	<b>4.919.787</b>

A 9-61. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.169.642	554.041
Korrekciók:		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	32.514	0
Tárgyévi értékcsökkenés	44.745	52.915
Halasztott adó	11.378	(19.306)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(90.900)	(22.469)
Badwill	0	(139.595)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	10.899	87.619
Eladásra tartott eszköz értékesítésének az eredménye	(53.000)	0
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(82.018)	(299.196)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	(99.558)	150.031
Aktív időbeli elhatárolások változása	(84.928)	29.505
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(385.457)	(898.503)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	(88.755)	199.996
Passzív időbeli elhatárolások változása	39.363	(14.765)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>423.924</b>	<b>(319.727)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(57.355)	(104.257)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	51.846	2.459
Leányvállalat beszerzése/értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	250.000	(171.668)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>244.491</b>	<b>(273.466)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	221.896	173.915
Tőkebefizetés	(117.000)	0
Osztalék fizetése	(620.377)	(477.312)
Kapott / (fizetett) kamat	(32.514)	(7.057)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(547.995)</b>	<b>(310.254)</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	120.420	(903.448)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.428.501	1.583.686
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>1.548.921</b>	<b>680.238</b>

A 9-61. 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.

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 2018. június 30-án	Tulajdoni hányad 2017. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
Külső befektetők	14.10%	20.50%
AEGON Magyarország	5.58%	-
Befektetési Alapkezelő Zrt.		
Munkavállalók és egyéb magánszemélyek	1.77%	1.78%
Visszavásárolt saját részvény	0.91%	-
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2018. szeptember 28-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. június 30-áig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló

---

összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

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

### *iii) Az értékelés alapja*

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

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között 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 összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding 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, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

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

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

---

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

### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

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

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

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

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

### **2.1.3 Árbevétel**

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítói díjat kétféle díjra bontják meg: 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 partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítói díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

#### **2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.5 Értékvesztés

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

### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeni 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.

### **2.1.9 Követelések**

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

### **2.1.10 Pénzügyi eszközök**

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

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

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



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

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

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

#### **2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek**

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

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

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

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

---

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

#### **2.1.12 Céltartalékok**

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, 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 ingatlanként 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 nincsenek terv szerinti értékcsökkenései.

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 Társasági adó**

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

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott 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**

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

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

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

#### **2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

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

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

---

átváltásra kerülne. Sem a 2018. június 30-ra, sem a 2017. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági 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 a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

#### **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 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 2018. június 30-án hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

### **IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)**

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

### **IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)**

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. Az Igazgatóság becslése szerint az új standard alkalmazásának nem lesz számottevő hatása a pénzügyi kimutatásokra a jelenleg alkalmazott árbevétel elszámolását szabályozó standardokhoz képest.

### **IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)**

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2017. első félévében a Csoport alkalmazza az összes hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## 2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési

folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

### **2.3.1 Goodwill értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. 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 vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### **2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés**

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2018. június 30-án 181.110 eFt, A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása. A rossz bonitással rendelkező vevőkkel szemben felszámított késedelmi kamat-követelést azonnal értékvesztjük.

### **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 jutalékokra vonatkozóan kimutatott követelés a konszolidált mérlegben 2018. június 30-án 341.882 eFt, 2017. december 31-én 297.019 eFt. 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 értékbecslőt alkalmaz, valamint az iparági jelentős tapasztalatából fakadó ismereteit is felhasználja.

### **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

		2018	2017
		június 30.	december 31.
	címe:		
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House 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%	-
Hitelalkusz Közvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	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

		2018.	2017.
		június 30.	december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

## **2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása**

### **2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.**

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

### **2.4.1.2 REIF 2000 Kft.**

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

### **2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.**

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű 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 pénzügyi intézetek 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 SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik. A társaság jelenlegi nevét 2015-ben vette fel, azt megelőzően GDD Properties Kft. néven működött.

#### **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 üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

---

#### **2.4.1.12 Home Line Center Kft.**

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

#### **2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.**

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbtv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA<sup>1</sup>-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK<sup>2</sup>). A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy a Társaság kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

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

#### **2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai**

A MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) 2017. március közepéig a Duna House Holding Nyrt. és az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd., izraeli székhelyű cég közös vezetőségű vállalata volt, a két tulajdonos 50%-50%-os részesedésével. A Társaság 2017. márciusában 1.000.000 EUR-ért megvásárolta az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd. 50%-os tulajdonrészét, így a MyCity Residential Development Kft. a Társaság kizárólagos tulajdonú leányvállalatává vált.

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 196 lakásos Forest-Hill lakópark 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.

---

<sup>1</sup> Alternatív Befektetési Alap

<sup>2</sup> Alternatív Befektetési Alapkezelő

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projekt 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.

A Társaság a félév során értékesítette a korábban MyCity alá tartozó Zsinór 39 Projekt Kft-t, amely egy Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítését és értékesítését végezte. A tranzakciót részletesen a 16. pontban mutatjuk be.

#### **2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.**

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

A Metro House Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metro House Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metro House 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 Metro House Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészű leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú 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 pénzügyi termék közvetítést a Metrofinance Sp. z.o.o végzi.

#### **2.4.1.16 Duna House Franchise s.r.o**

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéka 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 Hypotéka s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

#### **2.4.1.17 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi franchise hálózataihoz kapcsolódó képzéseket fogja végezni.

#### **2.4.1.18 Hitelalkusz Közvetítő Kft.**

A Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.) pénzügyi alkuszként elsősorban hiteltermékek közvetítését végzi, amely tevékenységre 2018. május 25-én szerezte meg a Magyar Nemzeti Bank-tól az engedélyt.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2016. december 31-én</b>	<b>567.156</b>	<b>145.020</b>	<b>712.176</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	46.655	133.895	180.549
Csökkenés és átsorolás	(141)	(56.711)	(56.852)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>613.670</b>	<b>222.204</b>	<b>835.873</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	0	63.201	63.201
Csökkenés és átsorolás	0	46.218	46.218
<b>2018. június 30-án</b>	<b>613.670</b>	<b>239.187</b>	<b>852.857</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>			
<b>2016. december 31-én</b>	<b>47.837</b>	<b>91.100</b>	<b>138.937</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	27.348	29.000	56.348
Csökkenés	0	(5.978)	(5.978)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>75.185</b>	<b>114.122</b>	<b>189.307</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	13.572	13.919	27.491
Csökkenés	0	18.409	18.409
<b>2018. június 30-án</b>	<b>88.758</b>	<b>109.632</b>	<b>198.389</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2016. december 31-én</b>	<b>519.319</b>	<b>53.920</b>	<b>573.239</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>538.484</b>	<b>108.082</b>	<b>646.566</b>
<b>2018. június 30-án</b>	<b>524.912</b>	<b>129.555</b>	<b>654.467</b>

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>939.362</b>
Konszolidációs kör bővülése	192.551
Növekedés és átsorolás	72.431
Valós érték változása	53.320
Csökkenés és átsorolás	(196.051)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>1.061.613</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Valós érték változása	90.900
Csökkenés és átsorolás	(42.713)
<b>2018. június 30-án</b>	<b>1.109.800</b>
 <b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<u><b>939.362</b></u>
<b>2017. december 31-én</b>	<u><b>1.061.613</b></u>
<b>2018. június 30-án</b>	<u><u><b>1.109.800</b></u></u>

A 2017-es üzleti évben a befektetési célú ingatlanportfólióban részben a MyCity-csoport akvizíciója és ezáltal a konszolidációs kör bővülése, valamint kisebb mértékben közvetlen vásárlás kapcsán történt növekedés. A csökkenés oka, kizárólag a Zsinór utca 39. Kft.-ben lévő fejlesztési telek értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé történő átsorolása.

A 2018 első félévében a befektetési célú ingatlanportfólióban egy ingatlan értékesítése okozta a csökkenést.



## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>295.170</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28.589
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2017. december 31-én</b>	<b>323.759</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	11.446
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2018. június 30-án</b>	<b>335.204</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>210.478</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	30.624
Csökkenés	0
<b>2017. december 31-én</b>	<b>241.103</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	17.279
Csökkenés	13
<b>2018. június 30-án</b>	<b>258.369</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>84.692</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>82.656</b>
<b>2018. június 30-án</b>	<b>76.835</b>

## 6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	592.367	592.367
Metrohouse S.A.	215.990	215.990
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 átváltási különbözet	45.181	44.057
<b>Goodwill összesen</b>	<b><u>1.050.061</u></b>	<b><u>1.048.936</u></b>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A lengyelországi és csehországi leányvállalatokhoz köthető goodwill értéke a leányvállalatok üzleti terve alapján megfelelő. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

## 7. 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. 2018. január 1. és 2018. június 30. között 10.899 eFt-tal csökkent a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-csökkenéséből keletkezett.

## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Opusse 138.000 kötvény	38.974	36.660
Kaució, óvadék	31.579	32.949
Tartósan adott kölcsön	4.925	-
<b>Összesen</b>	<b><u>75.478</u></b>	<b><u>69.609</u></b>

## 9. 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 adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor. A táblázat az ezen különbségekre képzett halasztott adókövetelés összegét mutatja.

Halasztott adókövetelés alapja	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Veszteségelhatárolás	123.787	131.576
Vevőkövetelések értékvesztése	23.520	19.258
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	15.013	9.711
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	(198)	(223)
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<b><u>162.122</u></b>	<b><u>160.322</u></b>

A lengyelországi Metrohouse Franchise S.A.-nak és leányvállalatának, a Metrohouse S.A. korábbi és tárgyévi működése során mintegy 1.686.146 PLN összegű elhatárolt negatív adóalap keletkezett.

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. esetében kerül jelentős összegű (24.762 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. összeségében mintegy 14,6 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

### 10. Készletek

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	3.498.648	3.384.090
Marketing eszközök	13.831	14.923
<b>Összesen</b>	<b><u>3.512.479</u></b>	<b><u>3.399.013</u></b>

### 11. Vevőkövetelések

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Vevőkövetelések	769.232	622.910
Vevőkövetelések értékvesztése	(181.110)	(140.663)
<b>Összesen</b>	<b><u>588.122</u></b>	<b><u>482.247</u></b>

### 12. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	137.808	137.808
Adott foglaló Hunor utca 24. Kft.-nek	5.112	5.112
Egyéb	3.210	3.179
<b>Összesen</b>	<b><u>146.140</u></b>	<b><u>146.099</u></b>

A kapcsolt követelések egészét a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben 2018. június 30-án fennálló kölcsön- és az ahhoz kapcsolódó kamatkövetelés teszi ki.

### 13. Egyéb követelések

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Adott előlegek	58.447	64.047
Egyéb követelések (adó)	34.497	31.888
Óvadék	30.000	39.730
Kaució	25.145	15.720
Egyéb követelés	11.369	14.150
Peres ügyek illetékkövetelése	7.946	5.731
Rövid lejáratú kölcsönök	4.250	5.500
Engedményezett követelések	1.473	-
<b>Összesen</b>	<b><u>173.128</u></b>	<b><u>176.766</u></b>

### 14. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Speratív jutalék	341.882	297.019
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	53.311	15.131
Költségek aktív időbeli elhatárolása	6.181	4.296
<b>Összesen</b>	<b><u>401.374</u></b>	<b><u>316.446</u></b>

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 úgynevezett fennmaradási rátája is.

A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése mellett a speratív jutalékok becslésére használt modell kiterjesztése okozta.

A bevételek aktív időbeli elhatárolása az alapkezelői tevékenységben felmerült, de még ki nem számlázott évközi sikerdíj (20,7 millió Ft), valamint a franchise hálózat érdekében felmerült, de a partnerek felé csak év végén kiszámlázásra kerülő marketing költségek következtében emelkedett.

**15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek**

	<b>2018. június 30.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	857.271	482.552
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	685.810	942.758
Pénztárak	5.840	3.190
<b>Összesen</b>	<b>1.548.921</b>	<b>1.428.500</b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 686 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konszolidációba bevont társaság	bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	559.110 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárt bankszámlára befolyt vevői foglalatokat, 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.	95.000 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.
Duna House Holding Nyrt.	31.700 eFt	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárt számlán nyilvántartott összeg.
<b>Összesen:</b>	<b>685.810 eFt</b>	

Jelen pénzügyi kimutatások jóváhagyásáig:

- A Duna House Holding Nyrt. Metrohouse akvizíciót finanszírozó hitelével összefüggésben zárolt egyenlegből 3.300 eFt a banki felülvizsgálat eredményeképpen felszabadításra került.

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

Az ezeken a mérlegsorokon kimutatott egyenleg a Zsinór 39 Projekt Kft.-ben lévő értékesítési csoportba sorolt eszközök és források könyv szerinti értéke. A projekt célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése volt. A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság a projekt értékesítése mellett döntött.

Ennek megfelelően a projektársaság közvetlen tulajdonosa, a MyCity Residential Development Kft. 2018. január 23-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában álló Zsinór 39 Projekt Kft. 100%-os üzletrészenek és a projektársasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór 39 Projekt Kft. IFRS szerinti saját tőkéjének könyv szerinti értéke 2017. december 31-én 48.429,8 ezer Ft, a MyCity felé fennálló tagi kölcsönének összege 151.633,8 ezer Ft volt. Az adásvételi szerződés értelmében a 100%-os üzletrész vételára 104.772,6 ezer Ft, a tagi kölcsön engedményezésének ellenérteke 145.227,4 ezer Ft, amely összegek 2018. június 30-ig, több részletben kerülnek kifizetésre a vevők által. A tranzakció zárására a vételár és a tagi kölcsön ellenértékének teljes megfizetésekor kerül sor.

A Zsinór 39 Projekt Kft. értékesítésre minősített eszközeinek és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeinek a részletezése:

	<u><b>2018. június 30.</b></u>
Szerződés szerinti eladási ár	250.000
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	-196.220
Bekerülési érték kivezetése (források)	5.666
Disposal Group eladásán realizált eredmény	59.446
Értékesítés jutalékköltsége	-7.500
<b>Disposal Group eladásából származó eredmény</b>	<u><b>51.946</b></u>

	<u>2018. június 30.</u>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>	
Befektetési célú ingatlanok	196.051
Egyéb rövid lejáratú követelések	89
Aktív időbeli elhatárolások	67
Pénzeszközök	13
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>196.220</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>	
Halasztott adó kötelezettségek	-5.426
Kapcsolt kötelezettségek	-240
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>-5.666</b>

### 17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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.

A Társaság alaptőkéje 170.429 eFt, amely 3.407.587 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi 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.

A Társaság 2018. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 653.018 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2017. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.791 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 605.227 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2018. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2018. június 30-án került sor.

## 18. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék egyenlege (19.352 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 lejáratú hitelek

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	1.998.503	865.099
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	240.899	301.124
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	53.963	65.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	26.460	39.476
<b>Összesen</b>	<b><u>2.319.825</u></b>	<b><u>1.271.662</u></b>

**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. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése egyösszegben a futamidő végén, 2019. december 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2019	1.998.503
<b>Összesen</b>	<b>1.998.503</b>

**DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)**

2016. április 20-án a Társaság a lengyelországi piacralépés és azon belül a felvásárolt Metrohouse Franchise S.A.-ban történő, 3.700.000 PLN összegű tőkeemelés finanszírozása céljából 720.000 eFt összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank-kal.

A kölcsönszerződést egyetemleges adóstársakként a GDD Commercial Kft., a Superior Real Estate Kft., Duna House Franchise Szolgáltató Kft., Hitelcentrum Szolgáltató Kft., Reif 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft, Home Management Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., Home Line Center Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. szintén aláírták.

A kölcsön lejáratára 2021. március 30. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

A további feltételek között szerepel, hogy a kölcsönszerződés hatálya alatt a kölcsönszerződés biztosítékeként a Duna House Holding Nyrt. és az adóstársak vállalják az ún „debt service coverage ratio” legalább 1,3-as értéken történő fennállását.

A debt service coverage ratio az EBITDA állóeszközállományba történő tárgyévi beruházással, társasági adófizetési kötelezettséggel ill. a tulajdonosoknak adott kölcsönök összegével csökkentett, tulajdonosoktól kapott kölcsönök összegével növelt egyenlegét (számláló) viszonyítja az éves adósságszolgálathoz (nevező).

A Raiffeisen (Metrohouse) hitel törlesztési terve<sup>3</sup> a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2018	60.225
2019	120.450
2020	120.450
2021	60.225
<b>Összesen</b>	<b>361.350</b>

<sup>3</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

**GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)**

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

A Raiffeisen (régii FHB) hitel törlesztési terve<sup>4</sup> a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2018	12.000
2019	24.000
2020	24.000
2021	17.963
<b>Összesen</b>	<b>77.963</b>

**HLC: Raiffeisen hitel II.**

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

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

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

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

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

<sup>4</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

Home Line Center Kft. (HLC) hiteltörlesztési ütemezése:	<b>Törlesztési terv</b>
2018	13.016
2019	26.031
2020	13.444
<b>Összesen</b>	<b>52.491</b>

## 21. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adókötelezettség alapja	<b>2018. június 30.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	119.885	115.491
Speratív jutalék elszámolása miatt	30.769	24.428
Veszteségelhatárolás	(6.840)	(11.069)
Konzolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	13.457	14.710
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	0	960
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	(6)	(433)
<b>Összesen</b>	<b>157.265</b>	<b>144.087</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A halasztott adókötelezett állományának jelentős növekedése döntő hányadban akvizíciós hatás eredménye és a MyCity csoport projektcégeiben kimutatott készletek ill. befektetési célú ingatlanok IFRS és a Tao tv. szerinti eltérő értékéből fakad. A 157.265 eFt-os egyenlegen belül 30.769 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

## 22. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<b>2018. június 30.</b>	<b>2017. december 31.</b>
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	120.450
HLC: Raiffeisen hitel II.	26.031	31.652
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	24.000	24.000
Reviczky 6-10. Kft.	0	770.647
MCR: Raiffeisen hitel	0	50.000
<b>Összesen</b>	<b>170.481</b>	<b>996.748</b>

### ***MyCity Residential Development Kft.: MCR: Raiffeisen hitel***

A korábban közös vezetésű vállalatnak minősülő MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) 2016. júniusában forgóeszközfinanszírozás céljából 300.000 eFt-os kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bankkal. A hitel törlesztése egy összegben volt esedékes a futamidő végén, 2018. december 31-én. A MyCity Residential Development Kft.

2017. március 31-től a Társaság leányvállalata és a 300.000 eFt-ból időközben előtörlesztett összeggel csökkentett egyenleg (50.000 eFt) kerül a konszolidált mérlegben kimutatásra. Jelen pénzügyi kimutatások jóváhagyásáig ezen hitel - a Zsinór 39. Projekt Kft. értékesítésével összefüggésben - teljes mértékben törlesztésre került.

### 23. Szállítói kötelezettségek

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Szállítók	537.776	388.240
<b>Összesen</b>	<b><u>537.776</u></b>	<b><u>388.240</u></b>

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében jelentős szerepet játszik a MyCity-cégek fejlesztési tevékenysége, amelyek kötelezettségállománya 259.346 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

### 24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Medasev Holding Kft.	90.175	499.890
Dolgozói osztalék előírás	35.933	8.054
Bitkover Kft.	6.239	10.827
Metro finance	814	0
GDD Ingatlan Kft.	0	63.003
<b>Összesen</b>	<b><u>133.161</u></b>	<b><u>581.775</u></b>

A 2018. június 30-án fennálló egyenleg a Medasev Holding Kft-től a félév második felében kapott hitel összegével egyezik meg.

## 25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	586.443	837.789
Adókötelezettség	115.371	90.855
Lakástulajdonosok elszámolási számla	101.631	93.497
Bérlők elszámolási számlája	88.440	77.245
Jövedelemtartozás	26.199	17.061
Kapott kauciók	15.728	9.206
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	2.867	3.396
Egyéb	2.276	11.833
<b>Összesen</b>	<b><u>938.955</u></b>	<b><u>1.140.882</u></b>

Az egyéb kötelezettségek legnagyobb hányadát a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétek és előlegek adják.

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül 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 soron az ingatlankezelésbe vont ingatlanok bérlésére a bérlők által kaucióként befizetett összegeket tartalmazza.

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

## 26. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2018. június 30.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	348.458	311.902
Költségek passzív időbeli elhatárolása	73.749	69.208
Kapott támogatások	5.293	7.026
<b>Összesen</b>	<b><u>427.499</u></b>	<b><u>388.136</u></b>

A franchise területek (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.

## 27. Árbevétel

	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
Befektetés szegmens bevételei	1.847.678	20.478
Pénzügyi termék közvetítés bevételei	1.071.750	876.013
Saját iroda szegmens bevételei	763.002	714.275
Franchise szegmens bevételei	622.137	559.339
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	197.895	132.509
Szegmenseket együttesen érintő bevételek	208	-19.784
<b>Végösszeg</b>	<b>4.502.670</b>	<b>2.282.830</b>

Az összehasonlító időszakhoz képesti 2.219.839 eFt bevétel növekedést elsősorban a befektetés (+1.854.200 eFt)-, pénzügyi termékközvetítés (+195.737 eFt) és franchise (+62.798 eFt) szegmensben elért magasabb árbevétel magyarázza.

### **Befektetés szegmens bevételei:**

Az ingatlanfejlesztési és ingatlanbefektetési tevékenységek bevételeit foglalja magában.

### **Pénzügyi termék közvetítés bevételei:**

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

### **Saját iroda szegmens bevételei:**

A Duna House, Metrohouse és a Smart hálózatba tartozó, Cégcsoport által működtetett ingatlanközvetítő irodák bevételeit foglalja magában.

### **Franchise szegmens bevételei:**

A Duna House, Metrohouse és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett belépési és havi díjak tartoznak ide.

### **Kapcsolódó szolgáltatások bevételei:**

A Cégcsoport kiegészítő tevékenységeiből (úgy, mint alapkezelés, ingatlankezelés, értékbecslés és egyéb szolgáltatások) származó bevételeket tartalmazza.

## 28. Egyéb működési bevételek

	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	90.900	26.963
Disposal Group értékesítésének eredménye	51.946	
Követelések értékvesztésének visszairása	13.109	8.768
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	12.350	137
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	8.954	19.445
Egyéb bevételek	3.086	8.156
Postpaid értékesítés bevétele	2.823	
Kapott támogatások	2.063	1.725
Káresemény	138	240
Költség-átterhelésből származó bevételek	0	74
<b>Összesen</b>	<b>185.369</b>	<b>65.508</b>

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén realizált nyereség a tavalyi első félévi 26.963 eFt-tal szemben idén 90.900 eFt-ot tett ki.

## 29. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2018.01.01- 2018.06.30	2017.04.01- 2017.06.30
<b>Reviczky 6-10. Kft.</b>		
Kivitelezési költségek	189.684	261.502
Eladott ingatlanok bekerülési értékének a kivezetése	-861.582	0
<b>Egyenleg</b>	<b>-671.898</b>	<b>261.502</b>
<b>Pusztakúti 12. Kft.</b>		
Kivitelezési költségek	908.074	40.258
Eladott ingatlanok bekerülési értékének a kivezetése	0	0
<b>Egyenleg</b>	<b>908.074</b>	<b>40.258</b>
<b>Saját termelésű készletek állományváltozása összesen</b>	<b>236.176</b>	<b>301.760</b>

A MyCity fejlesztési projektek 2017.04.01-el kerültek konszolidációs körön belülre.



### 30. Anyagköltségek

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Közműdíjak	17.311	16.101
Irodaszerek	5.923	5.785
Karbantartási költségek	5.404	5.608
Üzemanyag	4.007	2.494
<b>Összesen</b>	<b><u>32.645</u></b>	<b><u>29.988</u></b>

### 31. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	369.564	274.106
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	180.690	0
Ingyanközvetítés közvetlen költsége	102.853	88.545
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	60.077	43.643
Értékbecslői díjak	17.347	15.449
Energetikai tanúsítvány díjak	1.909	2.005
<b>Végösszeg</b>	<b><u>732.440</u></b>	<b><u>423.748</u></b>

Az ingatlanértékesítések közvetlen költségének növekedése meghatározóan a Reviczky Liget aladott lakásaihoz, valamint egy értékesítésre került befektetési ingatlanhoz kapcsolódik. A fejlesztési projektek eladott lakásaihoz kapcsolódó telekhányad kerül elszámolásra közvetlen költségként.

<b>32. Igénybevett szolgáltatások</b>	<b>2018.01.01- 2018.06.30.</b>	<b>2017.01.01- 2017.06.30.</b>
MyCity tervezési és építészeti költségek	997.065	276.810
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	315.104	245.086
Ingalanközvetítés közvetlen költsége	291.684	224.975
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	246.708	248.055
Bérleti díj, közös költség	145.801	130.385
Hirdetés-, reklám	86.294	63.838
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	80.328	64.824
Szakmai szolgáltatási díjak	56.550	59.504
Ügyvédi díjak	20.388	21.844
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	18.263	3.997
Bankköltség	13.879	10.285
Telefon-, kommunikációs költségek	13.104	15.329
IT üzemeltetés költsége	12.190	14.984
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	8.378	9.378
Impact forgalmazási költség	7.216	6.725
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	2.948	3.109
Értékbecslés közvetlen költsége	1.652	2.859
<b>Végösszeg</b>	<b>2.317.553</b>	<b>1.401.987</b>

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év első hat hónapjában több, mint 65%-al növekedet. Ebben jelentős szerepet játszott a MyCity projektcégekben megvalósításra kerülő lakóingatlanok tervezési, építési költségek (997.065 eFt) valamint műszaki tanácsadási és ellenőrzési költségek (18.263 eFt) megjelenése, amelyek azonban ezen projektek bekerülési értékét képezik és emiatt készletként aktiválásra kerülnek.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját (101.305 eFt), a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket.

### 33. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Béreköltség	218.634	181.640
Járulékok <sup>5</sup>	64.911	62.467
Egyéb személyi jellegű juttatások	44.026	37.494
<b>Összesen</b>	<b><u>327.571</u></b>	<b><u>281.601</u></b>
Átlagos statisztikai létszám	104	99

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 85 főre bővülése, valamint a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 14-ről 18-ra emelkedése magyarázza. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám 1 főt tett ki 2018 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 327.571 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 61.865 eFt-tal részesednek.

### 34. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Követelések értékvesztése	39.259	21.345
Adók	14.220	14.214
Behajthatatlan követelések leírása	10.877	5.990
Egyéb ráfordítások	6.250	3.731
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	6.003	0
Bírságok	788	3.522
Befektetési célú ingatlan átértékelése	0	4.494
Káresemény	0	0
<b>Összesen</b>	<b><u>77.398</u></b>	<b><u>53.296</u></b>

<sup>5</sup> Tartalmazza a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak után bérszámfejtett járulékokat, míg maguk a megbízási díjak az igénybe vett szolgáltatás soron kerülnek kimutatásra.

### 35. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Árfolyamnyereség	19.897	12.247
Kapott kamatok	7.737	4.835
MyCity-csoport akvizíciójához kapcsolódó Badwill	0	139.595
MyCity korábbi tulajdonosával szemben fennálló pótbefizetés miatt	0	10.000
Követelés-vásárláson realizált bevétel	0	3.256
<b>Összesen</b>	<b><u>27.635</u></b>	<b><u>169.933</u></b>

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet mutatjuk ki

A kapott kamatok soron kimutatott tárgyidőszaki egyenleget jelentős részben az első negyedév végéig tőkemódszerrel konszolidált MyCity cégeknek adott kölcsönök után 2018. június 30-ig kapott (járó) kamatok összege teszi ki.

### 36. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Fizetett kamatok	36.431	17.886
Árfolyamveszteség	2.680	6.519
<b>Összesen</b>	<b><u>39.112</u></b>	<b><u>24.405</u></b>

### 37. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	109.838	55.962
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	64.249	23.921
Halasztott adó	25.758	18.359
<b>Összesen</b>	<b><u>199.845</u></b>	<b><u>98.242</u></b>

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

A konszolidált adózás előtti eredmény összehasonlító időszakhoz képesti jelentős csökkenése a pénzügyi eredmény javára elszámolt, korábban tőkemódszerrel konszolidált részesedések értékváltozásának ideji hiányára (teljes körű konszolidációjára) vezethető vissza.

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Adózás előtti eredmény	1.369.487	652.282
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	123.254	65.228
Iparűzési adó	64.249	23.921
Állandó különbségek	12.342	(9.093)
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>199.845</u></b>	<b><u>98.242</u></b>

### 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.

	<u>2018.01.01- 2018.06.30.</u>	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.169.642	554.040
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	65.810	(27.117)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.103.831	526.923
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.416	3.257
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b><u>323</u></b>	<b><u>162</u></b>

A Társaságnál sem 2018. első félévében, sem pedig 2017-ben nem volt olyan tényező, amely hígította volna az egy részvényre jutó eredményt.

### 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, Smart Ingatlan és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, 2018 év elején pedig megkezdődött a Duna House márka csehországi franchise hálózatának kiépítése is.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse franchise hálózatok részeként saját irodákat is működtet a Társaság.

(3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport pénzügyi közvetítőként pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára.

(4) Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmens: a lakóingatlankezelési-, alapkezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza.

(5) Az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. E szegmensbe tartoznak a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztések 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. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2018. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>2018. június 30.</b> (2018. január 1. – 2018. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	65,850	83	6,852	196	1,581	2,272	76,835
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1,109,800	0	1,109,800
Ingatlanok	4,543	0	23,471	2,083	494,495	320	524,912
Gépek és berendezések	102,238	1,664	11,066	1,478	11,718	1,391	129,555
Vevőkövetelések	229,757	226,202	91,182	26,543	6,140	8,297	588,122
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	848,370	633,586	296,390	467,299	5,385,051	-333,198	7,297,497
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1,250,758</b>	<b>861,536</b>	<b>428,961</b>	<b>497,599</b>	<b>7,008,785</b>	<b>-320,918</b>	<b>9,726,722</b>
Szállítók	-107,492	321,553	47,093	9,768	261,179	5,675	537,776
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	927,061	154,196	603,173	222,028	4,469,307	-2,106,606	4,269,158
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>819,569</b>	<b>475,749</b>	<b>650,265</b>	<b>231,795</b>	<b>4,730,486</b>	<b>-2,100,931</b>	<b>4,806,934</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	622,137	1,071,750	763,002	197,895	1,847,678	208	4,502,670
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	120,124	0	20,740	75	32,871	-173,809	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>742,261</b>	<b>1,071,750</b>	<b>783,741</b>	<b>197,970</b>	<b>1,880,549</b>	<b>-173,601</b>	<b>4,502,670</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-84,224</b>	<b>-720,588</b>	<b>-447,827</b>	<b>-61,718</b>	<b>-1,039,935</b>	<b>16,801</b>	<b>-2,337,491</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>658,038</b>	<b>351,162</b>	<b>335,914</b>	<b>136,251</b>	<b>840,614</b>	<b>-156,800</b>	<b>2,165,179</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-21,364	-579	-8,117	-378	-11,556	-2,753	-44,745
Közvetett működési költségek	-526,712	-107,787	-279,451	-86,847	127,772	144,454	-728,571
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>109,963</b>	<b>242,796</b>	<b>48,346</b>	<b>49,027</b>	<b>956,830</b>	<b>-15,099</b>	<b>1,391,863</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2018. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>2017. június 30.</b> (2017. január 1. – 2017. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	45 924	126	8 258	304	2 352	870	57 834
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 168 077	0	1 168 077
Ingatlanok	1 075	0	27 904	2 117	504 490	347	535 933
Gépek és berendezések	60 101	3 091	12 809	1 879	2 414	8 436	88 731
Vevőkövetelések	189 685	223 463	86 969	19 711	1 459	137	521 425
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	967 399	429 224	203 341	372 117	2 896 164	40 355	4 908 600
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 264 184</b>	<b>655 905</b>	<b>339 281</b>	<b>396 129</b>	<b>4 574 956</b>	<b>50 146</b>	<b>7 280 600</b>
Szállítók	-7 531	63 981	32 121	4 385	173 295	13 775	280 026
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 181 831	179 281	540 455	211 256	2 810 665	-2 050 011	2 873 477
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 174 299</b>	<b>243 262</b>	<b>572 576</b>	<b>215 642</b>	<b>2 983 961</b>	<b>-2 036 236</b>	<b>3 153 504</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	559 339	876 013	714 275	132 509	20 478	-19 784	2 282 830
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	92 098	27	25 269	330	31 832	-149 556	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>651 437</b>	<b>876 040</b>	<b>739 544</b>	<b>132 839</b>	<b>52 310</b>	<b>-169 340</b>	<b>2 282 830</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-91 823</b>	<b>-534 250</b>	<b>-418 836</b>	<b>-46 850</b>	<b>-4 735</b>	<b>85 485</b>	<b>-1 011 010</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>559 613</b>	<b>341 789</b>	<b>320 708</b>	<b>85 989</b>	<b>47 575</b>	<b>-83 855</b>	<b>1 271 820</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-16 689	-444	-9 439	-957	-10 795	-2 019	-40 343
Közvetett működési költségek	-448 885	-85 932	-261 584	-79 204	-3 724	-66 987	-812 342
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>94 039</b>	<b>255 413</b>	<b>49 685</b>	<b>5 828</b>	<b>33 056</b>	<b>-18 887</b>	<b>419 136</b>



#### **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 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 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).

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 2018 első félévében 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 2018. június 30. és 2017. december 31-én.

	2018. június 30.	2017. december 31.
Vevőkövetelések	588.122	482.247
Egyéb követelések	173.128	176.766
Pénzügyi eszközök	75.478	69.609
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.548.921	1.428.500
<b>Összesen</b>	<b>2.385.649</b>	<b>2.157.122</b>

## Likviditási kockázat

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

## Piaci kockázat

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

## Ingtatlanfejlesztői 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.

## Érzékenységi elemzés

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

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel 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):

	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
<b>Tényleges kamatokkal</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.276	-4 835
<b>Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)</b>	<b>1.402.000</b>	<b>665 333</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.299	-4 884
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.401.978</b>	<b>665 284</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-23</b>	<b>-48</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,002%</b>	<b>-0,007%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.390	-5 077
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.401.887</b>	<b>665 091</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-114</b>	<b>-242</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,008%</b>	<b>-0,036%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.504	-5 319
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.401.773</b>	<b>664 849</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-228</b>	<b>-484</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,016%</b>	<b>-0,073%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.254	-4 787
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.402.023</b>	<b>665 381</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>23</b>	<b>48</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,002%</b>	<b>0,007%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.163	-4 594
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.402.114</b>	<b>665 574</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>114</b>	<b>242</b>

<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,008%</b>	<b>0,036%</b>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.404.277	670 168
Nettó kamatbevétel	-2.049	-4 352
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.402.228</b>	<b>665 816</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>228</b>	<b>484</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,016%</b>	<b>0,073%</b>

#### 41. Pénzügyi instrumentumok

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

2018. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	75.478	75.478
Vevőkövetelések	588.122	588.122
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	1.548.921	1.548.921
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	2.319.825	2.319.825
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	170.481	170.481
Lízing rövid lejáratú része	0	0
Szállítói kötelezettségek	537.776	537.776

2017. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	69.609	69.609
Vevőkövetelések	482.247	482.247
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	1.428.500	1.428.500
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1.271.662	1.271.662
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	996.748	996.748
Lízing rövid lejáratú része	3.396	3.396
Szállítói kötelezettségek	388.240	388.240

---

#### **42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

2018 első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 28.696 eFt javadalmazásban részesültek. (2017 első félévében: 22.306 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt is.

#### **43. Mérlegfordulónap utáni események**

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig jelentős esemény nem történt.

#### **44. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2018. szeptember 28-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2018. szeptember 28.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

Doron Dymisch  
Igazgatóság Elnöke

---

Gay Dymisch  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag