

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2019. DECEMBER 31.



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	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.2	Árbevétel	12
2.1.3	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.4	Értékvesztés.....	13
2.1.5	Immateriális javak	14
2.1.6	Készletek.....	14
2.1.7	Követelések	14
2.1.8	Pénzügyi instrumentumok	14
2.1.9	Céltartalékok	17
2.1.10	Jövedelemadók.....	17
2.1.11	Lízing.....	18
2.1.12	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	18
2.1.13	Mérlegen kívüli tételek.....	19
2.1.14	Visszavásárolt saját részvények.....	19
2.1.15	Osztalék	19
2.1.16	Pénzügyi műveletek eredménye	19
2.1.17	Állami támogatások.....	19
2.1.18	Részvényjuttatások, opciós programok	20
2.1.19	Elkülönített pénzeszközök.....	20
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	20
2.2	A számviteli politika változásai.....	20
2.3	Bizonytalansági tényezők	21
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése	21
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	22
2.3.3	Értékcsökkenés.....	22
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	23
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetőségű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	24
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
4.	Immateriális javak	29
5.	Lízingek	30
6.	Befektetések leányvállalatban	31
7.	Halasztott adó követelések	31
8.	Készletek.....	32
9.	Vevőkövetelések.....	32
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	32
11.	Egyéb követelések	33
12.	Aktív időbeli elhatárolások.....	33
13.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	33

14.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	34
15.	Saját részvények	34
16.	Hosszú lejáratú hitelek	35
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	36
18.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	37
19.	Szállítói kötelezettségek	37
20.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	37
21.	Egyéb kötelezettségek	38
22.	Passzív időbeli elhatárolások	38
23.	Árbevétel	38
24.	Egyéb működési bevételek	39
25.	Anyagköltségek	39
26.	Eladott áruk és szolgáltatások	39
27.	Igénybevett szolgáltatások	40
28.	Személyi jellegű ráfordítások	40
29.	Egyéb működési ráfordítások	41
30.	Pénzügyi műveletek bevételei	41
31.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	41
32.	Jövedelemadó ráfordítás	42
33.	Egy részvényre jutó eredmény	43
34.	Kockázatkezelés	43
35.	Pénzügyi instrumentumok	47
36.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	48
37.	Mérlegfordulónap utáni események	48
38.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	49

Mérleg (Eszközök)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	1.325	1.494
Eszközhasználati jog	5	20.201	
Ingatlanok	3	278	306
Gépek és berendezések	3	1.619	4.542
Befektetések leányvállalatban	6	1.924.014	2.052.514
Befektetések társult vállalkozásban		0	0
Halasztott adókövetelések	7	3.825	4.123
Éven túli eszközök összesen		1.951.262	2.062.979
Forgóeszközök			
Készletek	8	1.231	1.231
Vevőkövetelések	9	220	649
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	3.987.881	2.688.095
Egyéb követelések	11	10.515	11.171
Tényleges jövedelemadó követelések		1.644	531
Aktív időbeli elhatárolások	12	414	555
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13	494.589	158.347
Elkülönített pénzeszköz	13	126.200	31.700
Forgóeszközök összesen		4.622.693	2.892.279
Eszközök összesen		6.573.955	4.955.258

A 9-50. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Mérleg (Források és saját tőke)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	14	171.989	171.989
Tőketartalék	14	1.499.706	1.493.267
Visszavásárolt saját részvény	15	-176.915	-117.000
Eredménytartalék	14	2.105.491	1.546.039
Saját tőke összesen:		3.600.271	3.094.295
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	1.906.966	180.674
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Lízingkötelezettségek	5	8.225	
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		1.915.191	180.674
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17	331.485	120.450
Szállítói kötelezettségek	18	15.612	15.917
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	19	665.250	1.513.836
Egyéb kötelezettségek	20	16.288	16.301
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	12.666	
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		0	40
Passzív időbeli elhatárolások	21	17.192	13.745
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.058.493	1.680.289
Kötelezettségek és saját tőke összesen		6.573.955	4.955.258

A 9-50. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	22	259.804	270.868
Egyéb működési bevétel	23	1.472	10.088
Bevételek összesen		261.276	280.956
Anyagköltségek	24	8.584	8.411
Eladott áruk és szolgáltatások	25	52.395	45.259
Igénybevett szolgáltatások	26	134.553	143.037
Személyi jellegű ráfordítások	27	111.217	104.029
Értékcsökkenés és amortizáció		3.575	5.101
Értékcsökkenés eszközhasználati jog		12.531	
Egyéb működési ráfordítások	28	4.161	7.519
Működési költségek		327.017	313.356
Működési eredmény		-65.741	-32.400
Pénzügyi bevételek	29	1.612.542	864.819
Pénzügyi ráfordítások	30	-37.807	-51.725
Adózás előtti eredmény		1.508.995	780.694
Jövedelemadók	31	-4.438	-4.882
Adózott eredmény		1.504.557	775.812
Teljes átfogó jövedelem		1.504.557	775.812
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	32		
Alap		298	472
Hígított		298	472

A 9-50. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változás kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. január 1-én	153.050	9.479	0	1.116.043	1.278.572
Osztalék				-479.260	-479.260
Tőkeemelés	18.939	1.481.057			1.499.996
Teljes átfogó jövedelem				786.462	786.462
Egyenleg 2017. december 31-én	171.989	1.490.536	0	1.423.245	3.085.770
Osztalék				-653.017	-653.017
Saját részvény visszavásárlás			-117.000		-117.000
Munkavállalói részvényprogramok		2.731		-2.731	0
Teljes átfogó jövedelem				778.542	778.542
Egyenleg 2018. december 31-én	171.989	1.493.267	-117.000	1.546.039	3.094.295
Osztalék				-945.104	-945.104
Saját részvény visszavásárlás			-59.915		-59.915
Munkavállalói részvényprogramok		6.438			6.438
Teljes átfogó jövedelem				1.504.557	1.504.557
Egyenleg 2019. december 31-én	171.989	1.499.705	-176.915	2.105.492	3.600.271

A 9-50. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1.504.557	775.812
Korrekciók:			
Kamatbevétel és ráfordítás finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra		-46.176	-34.479
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	29	-1.500.000	-774.000
MRP elszámolt költsége	15	25.271	2.730
Tárgyévi értékcsökkenés és eszközhasználati jog értékcsökkenése		16.106	5.101
Halasztott adó		298	239
Működő tőke változásai			
Készletek változása		0	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	9, 10	-829.233	-344.581
Aktív időbeli elhatárolások változása	12	141	971
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	18, 19	-873.239	563.094
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		-53	-1.642
Passzív időbeli elhatárolások változása	21	3.447	407
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-1.698.881	193.652
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	3, 4	-12.986	-2.307
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	6	128.500	-18.000
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		115.514	-20.307
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	16, 17	1.937.327	-120.450
Tőkebefizetés		0	0
Eszközhasználati jog és lízingkötelzettség változása	5	-11.841	
Saját részvény vásárlás	15	-59.915	-117.000
Fizetett osztalék	14	-927.058	-649.030
Kapott osztalék	29	934.920	737.000
Kapott / (fizetett) kamat	29, 30	46.176	34.479
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.919.609	-115.001
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		336.242	58.342
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		158.347	100.005
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		494.589	158.347

A 9-50. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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 2019. december 31-én	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39,68%	39,68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38,04%	38,04%
Külső befektetők	12,51%	14,14%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,69%	5,58%
Munkavállalók	1,75%	1,65%
Visszavásárolt saját részvény	1,33%	0,91%
Összesen	100%	100%

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2020. március 25-én fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon 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 Társaság egyedi pénzügyi kimutatásainak prezentálási pénzneme a magyar forintban (HUF), az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az 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.

2.1.2 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. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

2.1.3 Ingtatlanok, 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.

2.1.4 Értékvesztés

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési

értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.5 Immateriális javak

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

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A 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
---	--------

2.1.6 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.

2.1.7 Követelések

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

2.1.8 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Társaság meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a Társaság bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli

valóan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

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

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.9 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem 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 Társaság 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 Társaság 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.

2.1.10 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

2.1.11 Lízing

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

2.1.12 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság 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 2019. december 31-re, sem a 2018. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.13 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.14 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.15 Osztalék

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

2.1.16 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.

2.1.17 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.

2.1.18 Részvényjuttatások, opciós programok

A Társaság a cégcsoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 14. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

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

2.1.19 Elkülönített pénzeszközök

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

2.1.20 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2019. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

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

Lízingek (kibocsátva 2016 januárjában; az IASB által hatályos a 2019. január 1-én vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. Az EU befogadta a szabványt). Az új szabvány a lízingek megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és a kapcsolódó közzétételekre tartalmaz szabályozást. A lízingbe vevő minden lízing esetében az adott eszköz használatára szerez jogot, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik.

Ennek megfelelően az IFRS 16 megszünteti az IAS 17 által megkövetelt operatív és pénzügyi lízingek közötti különbség tételt és egységes modellt ír elő a lízingbe vevő számára. A lízingbe vevő a 12 hónapot meghaladó valamennyi (nem kis értékű) lízinget meg kell, hogy jelenítsen, mint eszközt és kötelezettséget a mérlegben, valamint elkülönítetten kell bemutatnia az eszköz értékcsökkenését és a kötelezettség kamatráfordítását az eredménykimutatásban. A lízingbe adók számviteli elszámolása az IFRS 16 alapján lényegében megegyezik az IAS 17 előírásaival. Ennek megfelelően a lízingbe adó továbbra is megkülönböztet operatív és pénzügyi lízinget és eltérő módon kell elszámolnia azok hatásait. A Társaság a 5. mellékletben mutatja be az IAS 17 szerinti operatív lízing szerződésekből eredő kötelezettségeit. A Társaság az IFRS 16 szabványt visszamenőleg alkalmazza, amelynek során az új standard hatásait a kezdeti alkalmazáskor, azaz 2019. január 1-én jeleníti meg. A korábban az IAS 17 standard alapján operatív lízingnek minősített lízingek esetében az első alkalmazás időpontjában megjelenít egy lízingkötelezettséget, amelyet a hátralévő lízingdíjak jelenértékén értékeli, az első alkalmazás időpontjában járulékos kamatlábbal diszkontálva. Egyúttal megjelenít egy használati jog eszközt a lízingkötelezettséggel azonos értéken, melyet a korábban megjelenített előre kifizetett, vagy elhatárolt lízingdíjak összegével korrigál. A meglehetősen hasonló jellemzőkkel rendelkező lízingek portfóliójára egyetlen diszkontrátát alkalmaz. A Társaság nem alkalmazza az IFRS 16-ot az immateriális javak, a kisértékű eszközök lízingjére és az 1 évnél rövidebb futamidejű lízingek elszámolására.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatokban, mint pénztermelő egységekben fennálló részesedések tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A

használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

2.3.3 Értékcsökkenés

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

2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Leányvállalatként

		2019	2018
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.(korábbi nevén 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%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetőségű vállalkozásként

		2019. december	2018. december
		31.	31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

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

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 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 Hitelcentrum Kft.

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

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 fókuszbba 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 saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik.

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

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

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

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

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projektársaság 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 bankhitelek biztosító garanciák non-recourse jellegűek, azaz érvényesíthetőségük nem terjed túl a MyCity-n és annak projektársaságain.

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft .

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

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

A Metrohouse Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészes 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.

A Metrohouse Franchise S.A. 2018. november. 6-án vásárolta meg a Gold Finance Sp. z. o.o 100%-os tulajdonrészt. A Gold Finance Sp. z. o.o Lengyelország 5. legnagyobb hitelközvetítő társasága. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal.

2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a Duna House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. a Duna House Hypotéky s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2018. január 1-én	409	17.220	17.629
Konzolidációs kör bővülése	-	-	0
Növekedés és átsorolás	-	4.669	4.669
Csökkenés és átsorolás	-	-10.632	-10.632
2018. december 31-én	409	11.257	11.666
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	794	794
Csökkenés és átsorolás	-	-	0
2019. december 31-én	409	12.051	12.460
Halmozott értékcsökkenés			
2018. január 1-én	76	10.158	10.234
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	27	3.757	3.784
Csökkenés	-	-7.200	-7.200
2018. december 31-én	103	6.715	6.818
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	28	3.717	3.745
Csökkenés	-	-	0
2019. december 31-én	131	10.432	10.563
Nettó könyv szerinti érték			
2018. január 1-én	333	7.062	7.395
2018. december 31-én	306	4.542	4.848
2019. december 31-én	278	1.619	1.897

4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2018. január 1-én	2.678
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	1.070
Csökkenés és átsorolás	0
2018. december 31-én	3.748
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	531
Csökkenés és átsorolás	0
2019. december 31-én	4.279
Halmozott értékcsökkenés	
2018. január 1-én	937
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	1.317
Csökkenés	-
2018. december 31-én	2.254
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	700
Csökkenés	-
2019. december 31-én	2.954
Nettó könyv szerinti érték	
2018. január 1-én	1.741
2018. december 31-én	1.494
2019. december 31-én	1.325

5. Lízingek

Eszközhasználati jog	2019.12.31	2019.01.01
Ingatlanok	0	0
Gépek és berendezések	20.201	32.732
	20.201	32.732
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	12.666	11.841
1-5 év közötti	8.225	20.891
5 éven túli	0	0
	20.891	32.732
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-12.531	0
Kamatráfordítás	-1.023	0
	-13.554	0
IAS 17 szerinti bérleti díjak	12.864	0
IFRS 16 eredményhatása	-690	

IFRS 16 Lízing cash flow-ra gyakorolt hatása	2019.12.31
Adózás előtti eredmény	-690
Értékcsökkenés	12.531
Kamatköltség	-1.023
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	10.819
Lízingkötelezettség törlesztése	-12.864
Fizetett kamat	1.023

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

6. Befektetések leányvállalatban

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Metro House Franchise S.A	863.464	863.464
MyCity Residential Development Kft.	302.040	302.040
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	156.500	285.000
Home Line Center Kft.	252.000	252.000
GDD Commercial Kft.	219.500	219.500
REIF 2000 Kft.	42.600	42.600
Home Management Kft.	21.500	21.500
Hitelcentrum Kft.	14.650	14.650
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	13.800	13.800
Duna House Franchise s.r.o.	10.000	10.000
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5.000	5.000
Duna House Franchise Kft.	5.000	5.000
DH Projekt Kft.	3.000	3.000
Energetiai Tanusítvány Kft.	3.000	3.000
Smart Ingatlan Kft.	3.000	3.000
Superior Real Estate Kft.	3.000	3.000
Hitelalkusz Kft	2.960	2.960
Akadémia Plusz 2.0 Kft	3.000	3.000
Befektetések leányvállalatban összesen:	1.924.014	2.052.514

A vezetőség a leányvállalatokban fennálló részesedések értékét a jövőben teljes mértékben megtérülőknek tekinti, ezért értékvesztés elszámolására nem kerül sor. Az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. befektetés értéke a társaság alaptőkéjének csökkentése következtében 156,5 millió Ft-ra változott.

7. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adókövetelések

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Veszteséghatárolásból adódóan	3.825	4.123
Devizás tételek átértékelése miatt		
Tárgyi eszközök könyv szerinti értékén		
Összesen	3.825	4.123

8. Készletek

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Készletek összesen	1.231	1.231

9. Vevőkövetelések

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Vevőkövetelések összesen	220	649

10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	3.206.801	2.472.095
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	781.080	216.000
Kapcsolt követelések összesen	3.987.881	2.688.095

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek növekedése elsősorban a Társaság leányvállalatán, a Metrohouse Franchise S.A.-n keresztül megvalósult Alex T. Great felvásárlás és a MyCity Residential Development Kft-n keresztül megvalósuló lakóingatlan fejlesztések finanszírozásához adott kölcsönhöz köthető.

11. Egyéb követelések

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Óvadék	7.298	7.298
Egyéb követelések (adó)		1.632
Adott előlegek	3.217	2.241
Egyéb követelések összesen:	10.515	11.171

Az óvadékok sor a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

12. Aktív időbeli elhatárolások

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	39	216
Költségek aktív időbeli elhatárolása	375	339
Aktív időbeli elhatárolások összesen	414	555

13. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	494.501	157.565
Pénztáregyenleg	88	782
Pénzeszközök összesen	494.589	158.347
Elkülönített pénzeszközök	126.200	31.700

A Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső Csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Az elkülönített pénzeszközök a Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgálnak. Az elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg felhasználására csak a Raiffeisen Bank külön engedélyével kerülhet sor.

14. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből áll.

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

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

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

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

A Társaság 2019. április 18-án megtartott éves rendes közgyűlésen 945.104 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2018. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (94.060 eFt) az elsőbbségi részvcényeseket illeti, míg 851.044 eFt a törzsrészvcényesek

A törzsrészvcények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2019. július 25-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvcényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2019. június 28-án került sor.

15. Saját részvcények

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részvcényeiből a cégcsoport meghatározott vezetőit és alkalmazottait javadalmazási politikája keretein belül részvcényhez juttassa. A Társaság kétféle részvcényalapú juttatási programot működtet, melyeket az alábbiakban részletezünk.

Vezetői opciós program

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. két éves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i kezdettel megismételt. Programonként 31 200 db részvcényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 4 945 darab részvényt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

Munkavállalók 2020 program

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

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot összesen 150 000 db egyenként, 50,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzésére, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 6.000,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Időszak elején	31.200	-
Részvényvásárlás	19.269	31.200
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-4.945	-
Időszak végén	<u>45.524</u>	<u>31.200</u>

16. Hosszú lejáratú hitelek

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Raiffeisen hitel	1.906.966	180.674
Hosszú lejáratú hitelek összesen	1.906.966	180.674

Raiffeisen hitel

A Társaság és leányvállalatainak Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben fennálló hitelei 2019. júliusában refinanszírozásra kerültek a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött 7 év futamidejű, változó kamatozású bankhitellel. A Társaság a meglévő hitelek refinanszírozásán túl további 2,0 milliárd

Ft összegű hitelkeret szerződést kötött, amelyből 2019. december 31-ig a teljes összeget lehívta.

A kölcsön lejáratára 2026. július 2. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

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

- a konszolidált hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 3,0 egészet, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt a core tevékenységből származó IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 53%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot. Amennyiben a konszolidált core EBITDA 1 milliárd Ft alá csökken, úgy az 53%-ot el nem érő osztalékfizetés is a bank előzetes engedélyéhez kötött (a MyCity lakóingatlan-fejlesztési projektekből származó osztalék kifizetése nem korlátozott).

A hitelek fedezetét a Cégcsoport ingatlanjaira terhelt jelzálogjog és az EBITDA 75%-át kitevő leányvállalatok üzletrészeire alapított zálogjog biztosítja.

A Raiffeisen hitel törlesztési terve¹ a következő:

	Törlesztési terv
2020	331.485
2021	331.485
2022	331.485
2023	331.485
2024	331.485
2025	331.784
2026	249.242
Összesen	2.238.451

A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

¹ A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

17. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	dec. 31.	dec. 31.
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	120.450
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök összesen:	331.485	120.450

Ezen a mérleg soron a 15. Hosszú lejáratú hitelek pontban bemutatott Raiffeisen hitel mérlegfordulónapot követő 1 éven belül esedékes részét mutatjuk ki.

18. Szállítói kötelezettségek

	dec. 31.	dec. 31.
Szállítók	15.612	15.917
Szállítói kötelezettségek összesen	15.612	15.917

A szállítói kötelezettségek növekedése mindenképp a részvénykönyvet vezető KELER-nek fizetendő egész éves részvénykönyv-vezetési díjra, valamint szakmai szolgáltatások nyújtásából adódó, a beszámolási időszak végén rendezetlen kötelezettségekre vezethető vissza.

19. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2019 dec. 31.	2018 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	641.735	1.236.798
Tulajdonossal szemben fennálló kötelezettségek	0	265.000
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	23.515	12.038
Kapcsolt kötelezettségek összesen	665.250	1.513.836

20. Egyéb kötelezettségek

	2019	2018
	dec. 31.	dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	12.180	12.015
Jövedelemtartozás	3.353	4.093
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	0	0
Egyéb	755	193
Egyéb kötelezettségek összesen	16.288	16.301

21. Passzív időbeli elhatárolások

	dec. 31.	dec. 31.
Költségek passzív időbeli elhatárolása	17.192	13.745
Passzív időbeli elhatárolások összesen	17.192	13.745

A költségek passzív időbeli elhatárolása soron a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával, a részvénykönyv vezetésével ill. az adott üzleti évre jóváhagyott, de a mérlegfordulónapig ki nem fizetett vezetői bónuszok összegével kapcsolatos költségeket mutatjuk ki.

22. Árbevétel

	2019.01.01	2018.01.01
	2019.12.31	2018.12.31
Holding szolgáltatás bevétele	197.001	214.027
Iroda bérleti díj továbbszámlázás bevétele	32.381	35.598
Gépkocsi költség továbbszámlázása	15	777
Iroda közös költség továbbszámlázás bevétele	9.508	10.682
Parkoló bérleti díj továbbszámlázás bevétele	2.916	2.916
Egyéb továbbszámlázások bevétele	17.083	5.968
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	900
Értékesítés nettó árbevétele összesen	259.804	270.868

23. Egyéb működési bevételek

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Vodafone postpaid jutalékbevételek	0	3.325
Biztosítói térítés	652	71
Eladott eszközök	0	6.677
Egyéb bevételek	820	15
Egyéb működési bevételek összesen	1.472	10.088

24. Anyagköltségek

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Közműdíjak	5.098	4.925
Karbantartási költségek	1.581	1.581
Irodaszerek	478	478
Üzemanyag	1.427	1.427
Anyagköltségek összesen	8.584	8.411

25. Eladott áruk és szolgáltatások

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Irodabérleti díj továbbszámlázott költsége	32.381	35.598
Gépkocsi költség továbbszámlázása	15	777
Iroda parkolóbérlet továbbszámlázandó költsége	2.916	2.916
Egyéb továbbszámlázás költsége	17.083	5.968
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	52.395	45.259

26. Igénybevett szolgáltatások

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Szakmai szolgáltatási díjak	42.523	42.784
Tőzsdei jelenlét költségei	14.770	14.884
Irodaház bérleti díj	14.006	10.758
Ügyvédi díjak	13.504	5.140
Ingtalanhoz kapcsolódó egyéb költségek	10.739	15.893
Utazás, kiküldetés költsége	5.600	7.979
Oktatás, továbbképzés költsége	268	324
Gépkocsi bérleti díj	7.228	20.486
Egyéb bérleti díjak	7.451	4.285
Parkoló bérleti díj	2.671	2.510
Bankköltségek	4.961	2.667
Bérszámfejtési szolgáltatás költsége	152	859
IT üzemeltetés költsége	2.585	4.686
Egyéb igénybevett szolgáltatások	5.739	7.724
Biztosítási díjak	289	473
Hirdetési díjak	279	520
Szakmai lapok, előfizetések költsége	115	211
Fizetett illetékek	222	271
Kommunikációs költségek	1.451	583
Igénybevett szolgáltatások összesen	134.553	143.037

27. Személyi jellegű ráfordítások

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Béreköltség	66.997	75.530
Járulékok	14.039	17.124
Egyéb személyi jellegű juttatások	4.910	8.645
MRP tárgyevi költsége	25.271	2.730
Személyi jellegű ráfordítások összesen	111.217	104.029

Átlagos statisztikai létszám	11	11
------------------------------	----	----

28. Egyéb működési ráfordítások

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Egyéb ráfordítások	4.122	7.460
Bírságok	39	59
Egyéb működési ráfordítások összesen	4.161	7.519

29. Pénzügyi műveletek bevételei

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Osztalékbevétel	1.500.000	774.000
Kapott kamatok	83.521	77.563
Árfolyamnyereség	29.021	13.256
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	1.612.542	864.819

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. a Metrohouse Franchise S.A.-val és a Duna House Franchise s.r.o.-val szemben devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönböt mutatjuk ki.

30. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Fizetett kamatok	37.345	43.084
Árfolyamvesztés	462	8.641
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	37.807	51.725

31. Jövedelemadó ráfordítás

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	163	299
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	3.977	4.344
Halasztott adó	298	239
Jövedelemadó ráfordítás összesen	4.438	4.882

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók rekonziliációja:

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Adózás előtti eredmény	1.508.995	780.694
Osztalékbevétel (-)	-1.500.000	-774.000
Adóalap	8.995	6.694
Aktuális adókulcs szerinti adófizetési kötelezettség 9%	810	602
Iparűzési adó	3.977	4.344
Halasztott adó visszafordult időbeli különbségen (elh. veszteség stb., tárgyi eszközök könyv szerinti ér.)	-348	-64
Jövedelemadók összesen	4.438	4.882

32. Egy részvényre jutó eredmény

A Társaság egyedi beszámolójában bemutatott részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható **konzolidált** adózott eredményét lehet figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

Egy részvényre jutó eredmény	2019. december 31.	2018. december 31.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény	1.072.896	1.704.450
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-60.592	-94.062
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény	1.012.304	1.610.389
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	3.396	3.412
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	3.398	3.412
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	298	472
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	298	472

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2020. során 3.750 forintos áron lehívható összesen 28.550 darab részvénye.

33. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Társaság 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 Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat amelyekkel szembesül a Társaság, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer

felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

Tőke menedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2019 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja be:

	2019	2018
Hitelezési kockázat	dec. 31.	dec. 31.
Vevőkövetelések	220	649
Egyéb követelések	10.515	11.171
Pénzügyi eszközök	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	494.589	158.347
Összesen	505.324	170.167

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitétsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitétségének összegével.

Érzékenységi elemzés

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

Tényleges kamatokkal	2019.01.01.- 2019.12.31	2018.01.01.- 2018.12.31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	46.176	34.479
Adózás előtti eredmény	1.508.995	780.694
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	46.638	34.824
Adózás előtti eredmény	1.509.457	781.039
Adózás előtti eredmény változása	462	345
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,031%	0,044%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	48.485	36.203
Adózás előtti eredmény	1.511.304	782.418
Adózás előtti eredmény változása	2.309	1.724
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,153%	0,220%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	50.794	37.927
Adózás előtti eredmény	1.513.612	784.142
Adózás előtti eredmény változása	4.618	3.448
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,305%	0,440%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	45.714	34.134
Adózás előtti eredmény	1.508.533	780.349
Adózás előtti eredmény változása	-462	-345
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,031%	-0,044%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	43.867	32.755
Adózás előtti eredmény	1.506.686	778.970
Adózás előtti eredmény változása	-2.309	-1.724
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,153%	-0,221%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.462.819	746.215
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	41.558	31.031
Adózás előtti eredmény	1.504.377	777.246
Adózás előtti eredmény változása	-4.618	-3.448
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,307%	-0,444%

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

Árfolyamkockázata a Társaságnak korlátozott, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit, csupán a külföldi leányvállalatoknak külföldi devizában nyújtott hitelek keletkezhet árfolyamkülönbözet. Ezen árfolyamkockázatok kezelésére fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

34. 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.

Pénzügyi instrumentumok 2018	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	649	649
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	158.347	158.347
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	180.674	180.674
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450
Lízing rövid lejáratú része	0	0
Szállítói kötelezettségek	15.917	15.917
Pénzügyi instrumentumok 2019		
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	220	220
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	494.589	494.589
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1.906.966	1.906.966
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	331.485
Lízing rövid lejáratú része	#HIV!	#HIV!
Szállítói kötelezettségek	15.612	15.612

35. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2019 egész évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 104.034 eFt javadalmazásban részesültek (2018 egész évben: 62.312 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Igazgatósági tagok	98.634	56.912
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	40.977	36.422
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	54.525	20.490
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3.131	0
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	5.400	5.400
Összesen	<u>104.034</u>	<u>62.312</u>

36. Mérlegfordulónap utáni események

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

Alex T. Great Sp. z. o.o felvásárlása

2020. január 7-én a Társaság 100%-os leányvállalata, a Metrohouse Franchise S.A. („MF”) megállapodást írt alá Varsóban az Alex T. Great Sp. z o.o. („ATG”) 100%-os üzletrészesének megvásárlásáról. A tranzakció az aláírás napján sikeresen lezárult. A tranzakció vételára 4,3 millió lengyel zloty volt.

Az ATG a lengyel piac meghatározó hitelközvetítője, közvetített hitelvolumenének értéke 2019. első három negyedévében 676 millió lengyel zloty tett ki.

Az akvizícióval a Társaság megerősíti a lengyel hitelközvetítői piacon betöltött pozícióját és megközelítőleg 60 százalékkal növeli a Cégcsoport által Lengyelországban közvetített hitelek volumenét.

Smart Ingatlan hálózat csatlakozása Duna House hálózathoz

A Társaság vezetése 2019 végén úgy döntött, hogy összevonja magyarországi ingatlanközvetítő hálózatait az irodák közötti szinergiák kihasználása és a központi operáció hatékonyságának javítása érdekében.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2019. április 18-án tartott rendes közgyűlés felhatalmazása alapján 2019. december 31 és 2020 március 11. között összesen 957 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2020. március 11-én 46.481 darab volt.

37. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2020. március 25-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2020. március 25.

A egyedi beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gay Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÜZLETI JELENTÉSE

A TÁRSASÁG 2019. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Társaság bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Leányvállalatként

		2019	2018
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%

REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.(korábbi nevén 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%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetőségű vállalkozásként

		2019. december 31.	2018. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

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

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piacon 2019-ben a kiválás jelei mutatkoztak. A Duna House Csoport becslése szerint 2019-es év össz-tranzakciószáma 150 ezerre mérséklődött, ami minimális 2%-os csökkenést jelent a 2018-as év össz-tranzakciószámához képest. A 2019 július elsején bevezetésre került családtámogatási kedvezmények hatása a tranzakciószámokban még nem tetten érhető egyértelműen. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján harmadik negyedévéig töretlenül emelkedő ingatlanárak növekedése az utolsó negyedévben megtorpant.¹

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint² a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2018-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 102. száma

² Forrás: EY – The Polish Real Estate Guide 2019 Edition - Poland

nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű ingatlanbefektetés történt, több, mint 7 milliárd euró értékben.

Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 6.2%-kal bővült az átadott lakások száma.

A 2019-es év lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlanpiac makrogazdasági szintű alakulásáról nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat.

2.2 Hitelpiac³

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a vállalati hitelállomány 2019 negyedik negyedévében a mérsékeltebb növekedés ellenére az év egészében 14 százalékkal emelkedett, a kvv-szektor hitelezése szintén 14 százalékkal, a háztartási szektoré pedig 17 százalékkal bővült 2019-ben. Ez utóbbiban jelentős szerepet játszott a júliusban elindított babaváró támogatáshoz kapcsolódó hitelfelvétel, amely 470 milliárd forintot tett ki 2019 második félévében. Enélkül az állomány növekedése 9 százalék lett volna. A babaváró hitel érdemben nem párosult visszafogottabb lakáshitel- és személyi kölcsön-kibocsátással, így addicionális hatása egyelőre magasnak tekinthető. Ennek eredményeként az újonnan kihelyezett hitelek éves értéke több mint 50 százalékkal nőtt 2018-hoz képest, ezzel nominálisan elérve a 2300 milliárd forintos historikus csúcst. A kereslet emelkedését a Családvédelmi Akcióterv intézkedései is támogatják. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény feltételeinek júliusi változásával nőtt a program szerepe a lakáshitelezésben. A terméket igénybe vevők között felülreprezentáltak a magasabb jövedelműek, akikre alacsony mértékű eladósodottság jellemző. Az MNB a hitelbővülés mértékét nem tekinti túlfűtöttnek, és szerkezetében sem azonosít kockázatokat, figyelembe véve a reálgazdasági folyamatok alakulását és a hitelpenetráció alacsony mértékét.

A Polish Bank Association adatai szerint Lengyelországban 2018-ban mintegy 21%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2017 azonos időszakához képest, ezzel 44,6 milliárd PLN-ről, 53,8 milliárd PLN-re bővült. 2019. első kilenc hónapjában 17%-kal nőtt éves szinten a kihelyezett lakáshitelek összege⁴. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

³ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2020-marcius>

⁴ Forrás: https://www.zbp.pl/getmedia/481b4a7f-192e-4d63-b130-4350973cbf31/Raport-AMRON-SARFIN-Nr-3-2019_PL

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

Eredménykimutatás

	Melléklet	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	22	259.804	270.868
Egyéb működési bevétel	23	1.472	10.088
Bevételek összesen		261.276	280.956
Anyagköltségek	24	8.584	8.411
Eladott áruk és szolgáltatások	25	52.395	45.259
Igénybevett szolgáltatások	26	134.553	143.037
Személyi jellegű ráfordítások	27	111.217	104.029
Értékcsökkenés és amortizáció		3.575	5.101
Értékcsökkenés eszközhasználati jog		12.531	
Egyéb működési ráfordítások	28	4.161	7.519
Működési költségek		327.017	313.356
Működési eredmény		-65.741	-32.400
Pénzügyi bevételek	29	1.612.542	864.819
Pénzügyi ráfordítások	30	-37.807	-51.725
Adózás előtti eredmény		1.508.995	780.694
Jövedelemadók	31	-4.438	-4.882
Adózott eredmény		1.504.557	775.812
Teljes átfogó jövedelem		1.504.557	775.812
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	32		
Alap		298	472
Hígított		298	472

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A 2019-as évben realizált 259.804 eFt árbevétel 11.064 eFt-al maradt el a 2018-as év árbevételétől. Túlnyomóan a Gellérthegy utcai ingatlanban székhellyel bíró leányvállalatoknak számlázott iroda- és parkoló bérleti díjakból, valamint az ugyancsak leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból állt.

A személyi jellegű ráfordítások növekedése a menedzsment fejlesztéséhez köthető. A holding által a cégcsoport egésze számára megrendelt és továbbszámlázott szolgáltatások költsége növekedett.

3.1 Eszközök

adatok eFt-ban

	Melléklet	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	1.325	1.494
Eszközhasználati jog	5	20.201	
Ingatlanok	3	278	306
Gépek és berendezések	3	1.619	4.542
Befektetések leányvállalatban	6	1.924.014	2.052.514
Befektetések társult vállalkozásban		0	0
Halasztott adókövetelések	7	3.825	4.123
Éven túli eszközök összesen		1.951.262	2.062.979
Forgóeszközök			
Készletek	8	1.231	1.231
Vevőkövetelések	9	220	649
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	3.987.881	2.688.095
Egyéb követelések	11	10.515	11.171
Tényleges jövedelemadó követelések		1.644	531
Aktív időbeli elhatárolások	12	414	555
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13	494.589	158.347
Elkülönített pénzeszköz	13	126.200	31.700
Forgóeszközök összesen		4.622.693	2.892.279
Eszközök összesen		6.573.955	4.955.258

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

Eszközoldalon a leglényegesebb változás a kapcsolt felekkel szembeni követelések 1.300 millió Ft-os növekedése, amely a lakóingatlan fejlesztési projekteknek nyújtott önerő és a lengyelországi Alex T. Great akvizíció Társaság által biztosított finanszírozásához köthető.

3.2 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	14	171.989	171.989
Tőketartalék	14	1.499.706	1.493.267
Visszavásárolt saját részvény	15	-176.915	-117.000
Eredménytartalék	14	2.105.491	1.546.039
Saját tőke összesen:		3.600.271	3.094.295
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	1.906.966	180.674
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Lízingkötelezettségek	5	8.225	
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		1.915.191	180.674
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17	331.485	120.450
Szállítói kötelezettségek	18	15.612	15.917
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	19	665.250	1.513.836
Egyéb kötelezettségek	20	16.288	16.301
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	12.666	
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		0	40
Passzív időbeli elhatárolások	21	17.192	13.745
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.058.493	1.680.289
Kötelezettségek és saját tőke összesen		6.573.955	4.955.258

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések

átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket 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 2019. április 18-án megtartott éves rendes közgyűlésen 945.104 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2018. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (94.060 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 851.044 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2019. július 25-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2019. június 28-án került sor.

3.3 Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1.504.557	775.812
Korrekciók:			
Kamatbevétel és ráfordítás finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra		-46.176	-34.479
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	29	-1.500.000	-774.000
MRP elszámolt költsége	15	25.271	2.730
Tárgyévi értékcsökkenés és eszközhasználati jog értékcsökkenése		16.106	5.101
Halasztott adó		298	239
Működő tőke változásai			
Készletek változása		0	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	9, 10	-829.233	-344.581
Aktív időbeli elhatárolások változása	12	141	971
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	18, 19	-873.239	563.094
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		-53	-1.642
Passzív időbeli elhatárolások változása	21	3.447	407
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-1.698.881	193.652
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	3, 4	-12.986	-2.307
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	6	128.500	-18.000
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		115.514	-20.307
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	16, 17	1.937.327	-120.450
Tőkebefizetés		0	0
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	5	-11.841	
Saját részvény vásárlás	15	-59.915	-117.000
Fizetett osztalék	14	-927.058	-649.030
Kapott osztalék	29	934.920	737.000
Kapott / (fizetett) kamat	29, 30	46.176	34.479
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.919.609	-115.001
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		336.242	58.342
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		158.347	100.005
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		494.589	158.347

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

2019-ban a működési cash-flow mínusz 1.723 millió forint volt, aminek oka a leányvállalatokkal és egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettség oldali egyenleg növekedése volt. A

Társaság összesen 1,9 milliárd Ft bankhitelt vett fel az év során és 60 millió Ft értékben vásárolt saját részvény MRP céljára. Az osztalékfizetés 927 millió Ft-ot tett ki.

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 494.601 eFt-ra emelkedett. Ezen felül a Társaság 126.200 eFt elkülönített pénzeszközzel rendelkezett a Raiffeisen Bank zárolt letéti számláján, amely a Raiffeisen hitel ütemezett, negyedéves törlesztésének mindenkor fedezetéül szolgál és nem szabadon hozzáférhető a Társaság számára.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2019. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
tőzsrészvény	-	„A”	3 438 787 db	45 524 db	50,- Ft	171 939 350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbsegít biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50,- Ft	50 000,- Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	3 438 787 db	50	171 939 350 db	2 276 200 db	45 524 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
Összesen	3 439 787 db	-	171 989 350 db	2 276 200 db	45 524 db

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

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

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	1.346.872	39,16%
Doron Dymisch	1.346.872	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	230.102	6,69%
Alaptőke összesen	3.439.787	100,0%

⁵ 2019. december 31-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.132	556	2.182	1.501	2.182	36.553	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.01.01	2020.11.11	21.000	546	873	546	873	23.838
	2020.11.12	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2021.11.12	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2022.11.12	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2023.11.12	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2024.11.12	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
	2025.11.12	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Doron Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	191	191	225	77	115	92	53	56	1.000

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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

9. Kockázatkezelés

A Társaság kockázati kitettsége tevékenységéből adódóan a leányvállalatai kockázati kitettségének az összege. A leányvállalatok eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A leányvállalatok forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A leányvállalatok a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve, amelyek így a Társaság működésére is kihatnak:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőke menedzsment

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

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

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság leányvállalatai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra

megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy leányvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2019-ben sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A Társaság tevékenységéből adódóan hitelezési kockázatnak csak közvetetten, a leányvállalatai adósain keresztül van kitéve.

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság vagy leányvállalatai 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 tevékenységgel foglalkozó leányvállalatai tekintetében az előbbiekben felsorolt finanszírozási és piaci kockázatokon túl elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. Ezek a projektársaságok a banki finanszírozás bekapcsolódásáig a megvalósításra kerülő projektek számának növekedésével és a fejlesztési fázis előrehaladtával növekvő mértékű likviditási kockázatnak van kitéve.

10. Mérlegfordulónap utáni események

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

Alex T. Great Sp. z. o.o felvásárlása

2020. január 7-én a Társaság 100%-os leányvállalata, a Metrohouse Franchise S.A. („MF”) megállapodást írt alá Varsóban az Alex T. Great Sp. z o.o. („ATG”) 100%-os üzletrészesének megvásárlásáról. A tranzakció az aláírás napján sikeresen lezárult. A tranzakció vételára 4,3 millió lengyel zloty volt.

Az ATG a lengyel piac meghatározó hitelközvetítője, közvetített hitelvolumenének értéke 2019. első három negyedévében 676 millió lengyel zlotyt tett ki.

Az akvizícióval a Társaság megerősíti a lengyel hitelközvetítői piacon betöltött pozícióját és megközelítőleg 60 százalékkal növeli a Cégcsoport által Lengyelországban közvetített hitelek volumenét.

Smart Ingatlan hálózat csatlakozása Duna House hálózathoz

A Társaság vezetése 2019 végén úgy döntött, hogy összevonja magyarországi ingatlanközvetítő hálózatait az irodák közötti szinergiák kihasználása és a központi operáció hatékonyságának javítása érdekében.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2019. április 18-án tartott rendes közgyűlés felhatalmazása alapján 2019. december 31 és 2020 március 11. között összesen 957 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2020. március 11-én 46.481 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a Budapesti Értéktőzsde weboldalán⁶ kerül közzétételre.

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

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2019. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott egyedi beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2020. március 25.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Gay Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag