

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2022. DECEMBER 31.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill	14
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések	15
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	16
2.1.6	Árbevétel	16
2.1.7	Szerződéses eszközök	18
2.1.8	Szerződéses kötelezettségek	18
2.1.9	Ingatlanok, gépek, berendezések	18
2.1.10	Értékvesztés	19
2.1.11	Immateriális javak	19
2.1.12	Készletek	20
2.1.13	Hitelfelvételi költségek	20
2.1.14	Követelések	20
2.1.15	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	21
2.1.16	Pénzügyi instrumentumok	21
2.1.17	Céltartalékok	23
2.1.18	Befektetési célú ingatlanok	24
2.1.19	Jövedelemadók	24
2.1.20	Lízing	25
2.1.21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	27
2.1.22	Mérlegen kívüli tételek	27
2.1.23	Visszavásárolt saját részvények	27
2.1.24	Osztalék	27
2.1.25	Pénzügyi műveletek eredménye	27
2.1.26	Állami támogatások	28
2.1.27	Részvényjuttatások, opciós programok	28
2.1.28	Pénz és pénzeszköz egyenértékesei	28
2.1.29	Elkülönített pénzeszközök	28
2.1.30	Fordulónap utáni események	28
2.2	A számviteli politika változásai	29
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2022. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:	29
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok	29
2.3	Bizonytalansági tényezők	32
2.3.1	Goodwill értékvesztése	32
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	32
2.3.3	Speratív jutalékok	33
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	33
2.3.5	Értékcsökkenés	33
2.3.6	Halasztott vételár és opciós kötelezettség	33
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	34
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	35
2.4.2	Tárgyévben végrehajtott akvizíciók	39
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	44
4.	Befektetési célú ingatlanok	45
5.	Immateriális eszközök	46
6.	Lízingek	47
7.	Goodwill	48

8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	51
9.	Pénzügyi eszközök.....	53
10.	Halasztott adó követelések	53
11.	Készletek	54
12.	Vevőkövetelések	54
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	55
14.	Egyéb követelések.....	57
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	57
16.	Aktív időbeli elhatárolások.....	58
17.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	59
18.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	59
19.	Saját részvények.....	62
20.	Átváltási tartalék.....	63
21.	Nem ellenőrző részesedések	64
22.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	68
23.	Tartozások kötvénykibocsátásból	69
24.	Céltartalékok.....	71
25.	Halasztott adó kötelezettségek.....	72
26.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	72
27.	Szállítói kötelezettségek.....	73
28.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	74
29.	Egyéb kötelezettségek	75
30.	Passzív időbeli elhatárolások	76
31.	Árbevétel.....	76
32.	Szerződéses egyenlegek.....	78
33.	Egyéb működési bevételek	79
34.	Saját termelésű készletek állományváltozása	80
35.	Anyagköltségek	80
36.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	81
37.	Igénybevett szolgáltatások.....	82
38.	Személyi jellegű ráfordítások	83
39.	Egyéb működési ráfordítások.....	83
40.	Pénzügyi műveletek bevételei	84
41.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	84
42.	Jövedelemadók	85
43.	Egyéb átfogó jövedelem	85
44.	Egy részvényre jutó eredmény.....	86
45.	Szegmensinformációk	87
46.	Tőkeemelésment.....	90
47.	Kockázatkezelés	91
48.	Pénzügyi instrumentumok	97
49.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	99
50.	Mérlegfordulónap utáni események.....	100
51.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	101
52.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	102

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2022.12.31	2021.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	6 666 133	334 794
Eszközhasználati jog	6	1 540 929	347 380
Befektetési célú ingatlanok	4	982 500	1 849 500
Ingatlanok	3	1 787 050	409 070
Gépek és berendezések	3	187 097	22 840
Goodwill	7	5 662 784	1 775 523
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	101 127	214 342
Pénzügyi eszközök	9, 48	110 602	62 412
Halasztott adókövetelések	10	910 475	228 219
Éven túli eszközök összesen		17 948 697	5 244 080
Forgóeszközök			
Készletek	11, 34	6 059 075	7 418 870
Vevőkövetelések	12	3 229 765	2 102 051
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	25 345	166 792
Egyéb követelések	14	1 665 048	403 043
Tényleges jövedelemadó követelések	42	192 168	46 077
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	15	10 646 364	5 226 528
Elkülönített pénzeszközök	15	92 550	1 270 504
Aktív időbeli elhatárolások	16	911 205	734 512
Értékesítésre tartott eszközök	17	402 421	0
Forgóeszközök összesen		23 223 941	17 368 377
Eszközök összesen		41 172 638	22 612 457

Konzolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2022.12.31	2021.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	19	(370 862)	(243 406)
Tőketartalék	18	1 564 066	1 544 146
Átváltási tartalék	20	504 502	112 494
Eredménytartalék	18	3 205 707	5 400 252
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen		5 075 402	6 985 475
Nem ellenőrző részesedések	21	175 508	(64 013)
Saját tőke összesen:		5 250 910	6 921 462
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	22	1 404 027	
Céltartalékok várható kötelezettségekre	24	80 035	
Halasztott adó kötelezettségek	25	1 683 651	219 025
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	26	9 139 098	
Tartozások kötvénykibocsátásból	23	13 059 828	6 909 514
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	6	1 470 175	372 250
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		26 836 814	7 500 789
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	357 048	4 373 387
Szállítói kötelezettségek	27	3 106 913	1 321 060
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	28	143 845	17 950
Egyéb kötelezettségek	29	4 225 653	2 014 115
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	6	292 382	76 667
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	42	194 460	17 747
Passzív időbeli elhatárolások	30	731 777	369 280
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	17	32 836	
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9 084 914	8 190 206
Kötelezettségek és saját tőke összesen		41 172 638	22 612 457

Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Melléklet</i>	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele	31	30 264 318	14 461 930
Egyéb működési bevétel	33	404 860	298 345
Bevételek összesen		30 669 178	14 760 275
Saját termelésű készletek állományváltozása	34	(1 256 657)	411 014
Anyagköltségek	35	(228 674)	(261 572)
Eladott áruk és szolgáltatások	36	(2 041 847)	(2 217 319)
Igénybevett szolgáltatások	37	(20 258 213)	(8 966 933)
Személyi jellegű ráfordítások	38	(1 817 286)	(841 216)
Értékcsökkenés és amortizáció		(778 531)	(187 507)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	(235 589)	(134 782)
Egyéb működési ráfordítások	39	(616 049)	(866 513)
Működési költségek		(27 232 846)	(13 064 828)
Működési eredmény		3 436 332	1 695 447
Pénzügyi bevételek	40	803 489	225 562
Pénzügyi ráfordítások	41	(739 094)	(291 685)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	8	214 439	156 676
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 715 166	1 786 000
Jövedelemadók	42	(775 936)	(311 831)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye		2 939 230	1 474 169
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	17	881	
Adózott eredmény		2 940 111	1 474 169
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete		513 557	25 554
Egyéb átfogó jövedelem	43	513 557	25 554
Teljes átfogó jövedelem		3 453 668	1 499 723
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2 710 837	1 470 419
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		229 274	3 751
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		3 102 846	1 499 573
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		350 822	150
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	44		
Alap		83,5	41,3
Hígított		83,3	41,2

A 9-102. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. december 31-én		171 989	(193 614)	1 526 164	5 318 283	83 340	6 906 162	(64 163)	6 841 999
Adózott eredmény					1 470 419		1 470 419	3 750	1 474 169
Egyéb átfogó jövedelem	43					29 154	29 154	(3 600)	25 554
Teljes átfogó jövedelem					1 470 419	29 154	1 499 573	150	1 499 723
Osztalék	18				(1 388 450)		(1 388 450)		(1 388 450)
Saját részvény vásárlás	19		(49 792)				(49 792)		(49 792)
MRP és vezetői részvényprogram	19			17 982			17 982		17 982
Egyenleg 2021. december 31-én		171 989	(243 406)	1 544 146	5 400 252	112 494	6 985 475	(64 013)	6 921 462
Adózott eredmény					2 710 837		2 710 837	229 274	2 940 111
Egyéb átfogó jövedelem	43					392 008	392 008	121 549	513 557
Teljes átfogó jövedelem					2 710 837	392 008	3 102 845	350 823	3 453 668
Akvízió	2.4.2				(3 729 682)		(3 729 682)	(111 302)	(3 840 984)
Osztalék	18				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás	19		(127 456)				(127 456)		(127 456)
MRP és vezetői részvényprogram	19			19 920			19 920		19 920
Egyenleg 2022. december 31-én		171 989	(370 862)	1 564 066	3 205 707	504 502	5 075 402	175 508	5 250 910

A 9-102. oldalakon közzétett mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2022	2021
Működési tevékenységből származó cash flow			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 715 166	1 786 000
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	17	968	
Adózás előtti eredmény		3 716 134	1 786 000
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		1 014 120	322 289
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	5, 7	57 954	
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	38	16 945	27 157
Befektetési célú ingatlanok valós értékének csökkenése	39	16 500	17 800
Befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése	33	(26 116)	(68 655)
Nettó árfolyamkülönbözet		(283 991)	(91 254)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	33	(71 118)	(31)
Pénzügyi bevételek	40	(803 489)	(225 562)
Pénzügyi költségek	41	739 094	291 685
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	8	(214 439)	(156 676)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	24	(48 777)	
Működő tőke változásai			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	12, 13, 14, 15, 16	2 410 035	(1 852 722)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	11	1 359 795	(183 061)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	27, 28, 29, 30	1 550 360	1 278 028
		9 433 007	1 144 998
Kapott kamatok	40	485 018	23 735
Kifizetett kamatok	41	(479 166)	(244 184)
Fizetett jövedelemadó	42	(1 006 956)	(205 321)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		8 431 903	719 228
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	3, 33	703 850	92 600
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	3	(193 185)	(168 599)
Pénzügyi eszközök vásárlása	9	(12 882)	(10 294)
Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	8	194 500	370 000
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	2.4.2.1	(2 816 389)	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(2 124 105)	283 707
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	19	155 612	
Saját részvények vásárlása	19	(388 941)	(65 613)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	2.4.2.1	(123 356)	
Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	6	(236 731)	(133 776)
Hitelfelvételből származó bevétel	22, 23	5 914 000	80 147
Hitelek visszafizetése	22, 23	(5 169 202)	(557 220)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	18	(1 171 987)	(1 388 462)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(1 020 605)	(2 064 923)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		5 287 192	(1 061 988)
Pénz- és pénzeszköz egyenlege az időszak elején		5 226 528	6 169 525
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		132 644	118 991
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	15	10 646 364	5 226 528

A 9-102. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 315 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 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 Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1-es pontban találhatóak.

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 alaptőkeemelését követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Gay Dymisch) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymisch). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2022. december 31-én	Tulajdoni hányad 2021. december 31-én
Medasev Holding Kft.	-	77,72%
GD Holding Kft.	39,17%	-
DDGroup Kft.	39,17%	-
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	7,60%	7,49%
Munkavállalók	2,13%	1,76%
Visszavásárolt saját részvény	2,16%	1,79%
Egyéb befektetők	9,76%	11,24%
Összesen	100%	100%

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi, tagjai: Doron Dymisch (elnök), Gay Dymisch, Nagy Jenő (nem-operatív), Máté Ferenc, Schilling Dániel. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el, tagjai: Redling Károly (elnök), Martin-Hajdu György, Nagy Kálmán.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. április 6-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

A Csoport a pénzügyi kimutatásokat azon az alapon készítette el, hogy a vállalat folytatni fogja tevékenységét.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Csoport ellenőriz. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A konszolidált éves beszámoló tartalmazza a leányvállalatok éves beszámolóit az ellenőrzés kezdetétől, annak megszűnéséig. Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

Általában feltételezhető, hogy a szavazati jogok többsége irányítást eredményez. E vélelem alátámasztása érdekében, és amikor a Csoport nem rendelkezik az adott gazdasági egység szavazati vagy hasonló jogainak többségével, a Csoport minden releváns tényt és körülményt figyelembe vesz annak megítélése során, hogy rendelkezik-e hatalommal a gazdálkodó egység felett, beleértve a következőket:

- A gazdálkodó egység egyéb tulajdonosaival kötött szerződéses megállapodás(oka)t,
- Egyéb szerződéses megállapodásokból eredő jogokat,
- A Csoport szavazati jogai és potenciális szavazati jogai

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

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

A nem ellenőrző részesedésekre eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. A nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrző részesedések, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül

elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték. A Csoport minden nem ellenőrző részesedésre vonatkozó opciós megállapodás esetén megvizsgálja a tranzakció bekövetkezésének valószínűségét és a várható kifizetés valós értéke alapján tőke tranzakcióként számolja el a nem ellenőrző részesedés és a kifizetés valós értékének különbözetét.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) 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-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. 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.

A Csoport tagvállalatai

A Csoport azon tagvállalatának eredménye és mérlege, amely a jelentési pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkezik (melyek közül egyik sem működik hiperinflációs gazdasági környezetben), az alábbi módon kerül átváltásra a jelentési pénznemre:

- A felvásárolt külföldi leányvállalatok első konszolidációjakor az eszközöket és kötelezettségeket a konszolidált mérlegben az akvizíció napján érvényes árfolyamon átszámított forint összegben szerepeltetjük.
- A bemutatott mérlegekben az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záró árfolyamon szerepelnek.
- Az eredménykimutatás tételeket éves kumulált átlagárfolyamon számítjuk át forintra.
- Minden árfolyamváltozásból adódó különbség a konszolidált tőkében (halmozott átváltási különbségként) kerül elszámolásra. Amennyiben a Csoport eladja egy külföldi tevékenységének egy részét vagy a teljes tevékenységet, az eladásig a tőkében elszámolt árfolyam-különbség az értékesítés nyereségén vagy veszteségén keresztül az éves eredményben (Egyéb működési bevétel) kerül elismerésre

2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerülnek elszámolásra. Az akvizíció bekerülési értéke az átadott ellenérték - az akvizíció időpontjában érvényes valós értéken - és a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kerül meghatározásra. A Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldönti, hogy a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedéseket valós értéken, vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos hányadán értékeli. A Csoport az összes múltbeli felvásárlás esetén a nem ellenőrző részesedések azonosítható nettó eszközérték arányos értékelését választotta. Az akvizícióval kapcsolatos költségek felmerülésükkor kerülnek ráfordításként elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások között szerepelnek.

A Csoport akkor határozza meg, hogy egy üzleti tevékenységet szerzett meg, amikor a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és lényeges folyamatot tartalmaznak, amelyek együttesen jelentősen hozzájárulnak az outputok létrehozásának képességéhez. A megszerzett folyamat akkor minősül lényegesnek, ha kritikus jelentőségű az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok közé tartozik az adott folyamat elvégzéséhez szükséges készségekkel, tudással vagy tapasztalattal rendelkező szervezett munkaerő, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, és egyedi vagy ritka, vagy nem helyettesíthető jelentős költség, erőfeszítés vagy késedelem nélkül az outputok előállításának folytatásához.

Amikor a Csoport üzleti tevékenységet szerez, az átvett pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a szerződéses feltételekkel, a gazdasági körülményekkel és a vonatkozó feltételekkel összhangban értékeli a megfelelő besorolás szempontjából az akvizíció időpontjában. Ez magában foglalja az alapszerződésekbe beágyazott származékos ügyletek elkülönítését a felvásárolt által.

A Csoport által átadandó bármely függő ellenértéket az akvizíció időpontjában valós értéken jeleníti meg. A saját tőkeként besorolt függő ellenértéket nem értékeli újra, és annak későbbi rendezését a saját tőkén belül számolja el. A pénzügyi instrumentumnak minősülő és az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard hatálya alá tartozó eszközként vagy kötelezettségként besorolt függő ellenértéket valós értéken értékeli, a valós értékben bekövetkező változásokat pedig az IFRS 9 standarddal összhangban az eredménykimutatásban jeleníti meg. Az IFRS 9 hatálya alá nem tartozó egyéb függő ellenértéket minden egyes beszámolási fordulónapon valós értéken értékeli, a valós érték változásait pedig az eredményben számolja el.

A goodwillt kezdetben bekerülési értéken értékeli (amely az átadott ellenérték, valamint a nem ellenőrző részesedésekre és bármely korábbi érdekeltségre elszámolt összegnek a megszerzett nettó azonosítható eszközök és átvállalt kötelezettségek összegét meghaladó többlete). Ha a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott ellenérték összegét, a Csoport újraértékeli, hogy helyesen azonosította-e az összes megszerzett eszközt és az összes átvállalt kötelezettséget, és felülvizsgálja az akvizíció időpontjában megjelenítendő összegek értékelésére alkalmazott eljárásokat. Ha az újraértékelés még mindig azt eredményezi, hogy a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott összesített ellenértéket, akkor a nyereséget az eredményben számolja el.

A Csoport a kezdeti megjelenítést követően a goodwillt a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli. Az értékvesztés vizsgálata céljából az üzleti kombináció során megszerzett goodwillt az akvizíció időpontjától kezdve a Csoport minden egyes pénztermelő egységéhez hozzárendeli, amely várhatóan hasznot húz a kombinációból, függetlenül attól, hogy a felvásárolt egyéb eszközei vagy kötelezettségei hozzá vannak-e rendelve ezekhez az egységekhez.

Amennyiben a goodwillt hozzárendelte egy pénztermelő egységhez (CGU), és az adott egységen belüli tevékenység egy részét elidegeníti, az elidegenített tevékenységhez kapcsolódó goodwillt az elidegenítésből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor a tevékenység könyv szerinti értékébe kell beszámítani. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített tevékenység és a pénztermelő egység megtartott részének relatív értéke alapján értékeli a Csoport.

2.1.4 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések

A társult vállalkozás olyan gazdálkodó egység, amely felett a Csoport jelentős befolyással rendelkezik. A jelentős befolyás a befektetés tárgyát képező vállalkozás pénzügyi és működési politikai döntéseiben való részvétel, de nem jelenti az ellenőrzést vagy közös ellenőrzést ezen politikák felett.

A közös vállalat egy olyan típusú közös megállapodás, amelyben a megállapodás felett közös ellenőrzést gyakorló feleknek joguk van a közös vállalat nettó eszközeire. A közös ellenőrzés a megállapodás feletti ellenőrzés szerződéses megosztása, amely csak akkor áll fenn, ha a vonatkozó tevékenységekre vonatkozó döntésekhez az ellenőrzést megosztó felek egyhangú hozzájárulása szükséges.

A jelentős befolyás vagy a közös ellenőrzés meghatározásakor alkalmazott megfontolások hasonlóak a leányvállalatok feletti ellenőrzés meghatározásához alkalmazott megfontolásokhoz. A Csoport társult vállalkozásban és közös vállalatban lévő befektetését a tőkemódszerrel számolja el.

A tőkemódszer szerint a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetést kezdetben bekerülési értéken kell megjeleníteni. A befektetés könyv szerinti értékét a Csoport a társult vagy közös vállalat nettó eszközeiben a megszerzés időpontja óta bekövetkezett változásaival módosítja. A társult vagy közös vállalkozáshoz kapcsolódó goodwillt a befektetés könyv szerinti értéke tartalmazza, és azt nem kerül külön vizsgálatra értékvesztés szempontjából.

Az eredménykimutatás a Csoportnak a társult vagy közös vállalkozás eredményéből való részesedését tükrözi. Az ilyen befektetések egyéb átfogó eredményében bekövetkezett bármely változás a Csoport egyéb átfogó eredményének részeként kerül bemutatásra. Ezen túlmenően, ha a társult vagy közös vállalkozás saját tőkéjében közvetlenül elszámolt változás történt, a Csoport a változásokból rá eső részt - adott esetben - a saját tőke változásainak kimutatásában jeleníti meg. A Csoport és a társult vagy közös vállalkozás közötti tranzakciókból származó nem realizált nyereségek és veszteségek a társult vagy közös vállalkozásban lévő részesedés mértékéig kiszűrésre kerülnek.

A Csoportnak a társult és a közös vállalkozás nyereségéből vagy veszteségéből való részesedésének összessége az eredménykimutatásban az üzemi eredményen kívül jelenik meg, és az adózás utáni nyereséget vagy veszteséget, valamint a társult vagy közös vállalkozás leányvállalataiban lévő nem ellenőrző részesedéseket érinti. A társult vagy közös vállalkozás pénzügyi kimutatásait a Csoporttal azonos beszámolási időszakra készítik el. Szükség esetén kiigazításokat hajtanak végre, hogy a számviteli politikát összhangba hozzák a Csoportéval.

A tőkemódszer alkalmazását követően a Csoport meghatározza, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása a társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban lévő befektetéseire. A Csoport minden egyes beszámolási fordulónapon meghatározza, hogy van-e objektív bizonyíték arra, hogy a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetés értékvesztésre szorul. Ha van ilyen bizonyíték, a Csoport az értékvesztés összegét a társult vagy közös vállalkozás megtérülő értéke és könyv szerinti értéke közötti különbségként számítja ki, majd a veszteséget a " Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből " soron jeleníti meg az eredménykimutatásban.

A társult vállalkozás feletti jelentős befolyás vagy a közös vállalkozás feletti közös ellenőrzés elvesztése esetén a Csoport a megtartott befektetést valós értéken értékeli és jeleníti meg. A társult vállalkozás vagy közös vállalkozás könyv szerinti értéke a jelentős befolyás vagy a közös ellenőrzés elvesztésekor, valamint a megtartott befektetés valós értéke és az elidegenítésből származó bevétel közötti különbözetet az eredményben számolják el.

2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban az eszközöket és a kötelezettségeket rövid/hosszú lejáratú besorolás alapján mutatja be. Egy eszköz akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül realizálódik, vagy eladásra vagy felhasználásra kerül,
- Elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül realizálódik,

Vagy

- Pénzeszköz vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, ha a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig nem cserélhető el vagy nem használható fel kötelezettség kiegyenlítésére.

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül kerül rendezésre,
- Azt elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Azt a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül kell teljesíteni,

Vagy

- Nincs feltétel nélküli jog a kötelezettség kiegyenlítésének a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig történő elhalasztására. A kötelezettség azon feltételei, amelyek a partner választása szerint a kötelezettség tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő kiegyenlítését eredményezhetik, nem befolyásolják a kötelezettség besorolását.

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

A halasztott adókövetelések és -kötelezettségek a hosszú lejáratú eszközök és kötelezettségek közé kerülnek besorolásra.

2.1.6 Árbevétel

A Csoport a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Csoport meghatározóan pénzügyi termékek közvetítését, ingatlanközvetítést és ingatlanközvetítő franchise rendszer működtetését végzi.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítéséért várakozása szerint jogosultságot szerez. A Csoport általában arra a következtetésre jutott, hogy ő ügynök a bevételi megállapodásokban, kivéve az alábbiakban bemutatott franchise díjaka, mivel jellemzően nem ő ellenőrzi az árukat vagy szolgáltatásokat, mielőtt azokat átadná a vevőnek.

A Társaság a bevételek elszámolásának ötlépcsős megközelítését alkalmazza az elszámolandó bevételek időzítésének és összegének meghatározására:

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,

2. lépés: A szerződésekben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az ügyleti ár meghatározása,
4. lépés: Az ügyleti ár felosztása a szerződésben szereplő teljesítési feltételekre,
5. lépés: A bevétel elszámolása a teljesítési feltételek teljesítésekor.

Az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekhez (hitelek, biztosítási termékek) kapcsolódó szerződéskötési és speratív jutalékok

A Társaság az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekkel kapcsolatban egy teljesítési kötelmet azonosított és azt akkor teljesíti, amikor a pénzügyintézetek a hiteleket teljes egészében folyósítják az ügyfeleknek vagy a biztosítási díj megfizetésre kerül az ügyfél által. A közvetítói jutalék jellemzően a megállapodás szerinti jutalékszázalékon és a folyósított hitelösszege, biztosítási díjon alapul, de egyes termékek esetében ügyletenkénti fix összeg.

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek esetében a Csoport speratív (fenntartási) jutalékokra is jogosult. A hitelközvetítési jutalékokra a Csoport akkor válik jogosulttá, amikor a pénzügyintézet a jelzáloghitelt az ügyfél számára történő folyósításhoz, ugyanakkor a speratív jutalékokra akkor lesz jogosult, ha a pénzügyintézet által adott kölcsönt az ügyfél szerződés szerinti törleszti.

Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítési jutalékok

A Társaság az ügyfelektől kapott ingatlanközvetítési jutalék tekintetében egy teljesítési kötelmet azonosított, amelyet az az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírásának időpontjában elégít ki. A tranzakciós ár a megállapított jutalékszázalékon és az ingatlan eladási árán alapul.

Havi franchise díj a franchise partnerek által generált jutalékvolumen alapján

A Csoport havi franchise díjbevételel rendelkezik amelynek fix és változó eleme van. A változó díjbevétel alapja az adott franchise partner által az adott hónapban generált jutalékvolumen. A változó díjak számításának alapjául szolgáló havi jutalékvolumenhez az adott hónapban megvalósult olyan ingatlantranzakciókat veszi figyelembe a Csoport, amelyek kapcsán a franchise partner az adott hónapban jogosulttá vált jutalékokra, azaz ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés került aláírása. A tranzakciós ár a megállapodás szerinti franchise díj százalékos arányán és a franchise partnerek által generált jutalékvolumeneken alapul.

A fix díj e változó díjak minimuma, amelyet a franchise partnernek a generált jutalékvolumentól függetlenül minden hónapban meg kell fizetnie. A franchise-díj bevételek havonta, a hónap végén kerülnek elszámolásra.

Új franchise partnerektől kapott belépési franchise díj többéves szerződések alapján

A Társaság az új franchise partnerektől többéves megállapodásokra kapott belépési franchise díjából származó bevételt a franchise szerződések futamideje alatt időarányosan egyenlő mértékben számolja el, mivel a Csoport erőfeszítései egyenletesen oszlanak el a teljesítési időszak alatt.

A Társaság folyamatosan értékeli a vevőkkel kötött szerződéseinek feltételeit és a kapcsolódó teljesítési köteleket annak biztosítása érdekében, hogy a bevételek megjelenítési politikája megfelelő legyen és megfeleljen az IFRS 15-nek.

2.1.7 Szerződéses eszközök

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek után kapott speratív jutalék bevételekre vonatkozóan kezdetben szerződéses eszköz kerül kimutatásra, mivel az ellenérték beérkezése a hitelállomány megmaradásától függ. A hitelfolyósítástól eltelt idő arányában kiszámlázásra kerül a speratív jutalék a hitelező pénzügyintézetnek és a szerződéses eszközként elszámolt összeget a Csoport átsorolja a vevői követelések közé.

A szerződéses eszközöket várható nemfizetési ráta alapján csökkentett értéken veszi fel a Csoport és minden időszakban korrigálja a pénzügyintézetek által nyilvántartott, speratív jutaléokra jogosító hitelportfólió alapján.

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb követelések" között mutatja ki a szerződéses eszközöket.

2.1.8 Szerződéses kötelezettségek

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szerződéses kötelezettség az a kötelezettség, hogy árukat vagy szolgáltatásokat kell átadni egy vevőnek, amelyért a Csoport ellenszolgáltatást kapott (vagy az ellenszolgáltatás összege esedékes) a vevőtől. A szerződéses kötelezettségeket akkor számolják el bevételként, amikor a Csoport teljesíti a szerződésben foglaltakat (azaz átadja a kapcsolódó árukat vagy szolgáltatásokat feletti ellenőrzést a vevőnek).

A befejezett és a fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséért a vevőnek kiszámlázott összegek a szerződésben meghatározott különböző mérföldkövek elérésén alapulnak. Az adott időszakban bevételként elszámolt összegek nem feltétlenül esnek egybe a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összegekkel. Az olyan szerződések esetében, amelyekben az átadott áruk vagy szolgáltatások alacsonyabbak, mint a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összeg (azaz amikor egy fizetés esedékes vagy egy fizetés beérkezik, mielőtt a Csoport a fennmaradó árukat vagy szolgáltatásokat átadja), a különbözetet szerződéses kötelezettségként számolják el, és a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb kötelezettségek" között mutatják ki.

2.1.9 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. Az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét bármely halmozott értékcsökkenéssel és bármely halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván a Csoport.

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 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.

2.1.10 **Értékvesztés**

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

2.1.11 **Immateriális javak**

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

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

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

Márkanevek	20 év
Vásárolt szerződések	4-5 év
Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év

A jelen beszámolóval érintett időszakokban a Csoport nem rendelkezett határozatlan élettartamú immateriális jószággal.

2.1.12 Készletek

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

A ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön.

2.1.13 Hitelfelvételi költségek

Az olyan készleten lévő ingatlan beszerzéséhez vagy építéséhez közvetlenül kapcsolódó hitelfelvételi költségeket, amelyeknek a tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítése szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe, az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválják. Az aktiválás akkor kezdődik, amikor: (1) a Csoportnak az eszközzel kapcsolatos kiadásai merülnek fel; (2) a Csoportnak hitelfelvételi költségei merülnek fel; és (3) a Csoport olyan tevékenységeket végez, amelyek szükségesek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítéséhez. Minden egyéb hitelfelvételi költséget abban az időszakban számolnak el költségként, amikor az felmerül. A hitelfelvételi költségek olyan kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek a gazdálkodó egységnek a pénzeszközök felvételével kapcsolatban merülnek fel. A fejlesztés alatt álló, készletként nyilvántartott ingatlanokkal kapcsolatban felmerült hitelfelvételi költségeket a felmerüléskor költségként számolják el.

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételi költségeinek súlyozott átlaga alapján számítják ki, az egyedi fejlesztésekhez kapcsolódó hitelfelvételek kiigazítása után. Amennyiben a hitelfelvételek egyedi fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg az adott fejlesztéshez kapcsolódó hitelfelvételek után felmerült bruttó kamatot. A kamatot a fejlesztési munkák megkezdésétől a gyakorlati befejezés időpontjáig aktiválják, azaz amikor a fejlesztési munkák lényegében teljes egészében befejeződtek. A finanszírozási költségek aktiválását felfüggesztik, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

2.1.14 Követelések

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

A vevőkövetelések és szerződéses eszközök esetében a Csoport egyszerűsített megközelítést alkalmaz az ECL-ek kiszámításakor. A Csoport nem követi nyomon a hitelkockázat változásait, hanem minden egyes beszámolási fordulónapon a várható hitelezési veszteség élettartamán alapuló veszteségtartalékot számol el. A Csoport egy értékvesztési mátrixot hozott létre, amely a múltbeli hitelezési veszteségek tapasztalatán alapul, és amelyet az adósokra és a gazdasági környezetre jellemző előretekinthető tényezőkkel korrigált.

2.1.15 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport a befektetett eszközöket és az elidegenítési csoportokat akkor sorolja értékesítésre tartottnak, ha azok könyv szerinti értéke elsősorban értékesítési tranzakció révén fog megtérülni, nem pedig a folyamatos használat révén. Az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközöket és elidegenítési csoportokat a könyv szerinti érték és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül az alacsonyabbikon értékelik. Az értékesítés költségei az eszköz (elidegenítési csoport) elidegenítéséhez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségek, kivéve a pénzügyi költségeket és a nyereségadó-ráfordítást.

Az értékesítésre tartottá minősítés feltételei csak akkor tekinthetők teljesítettnek, ha az értékesítés nagyon valószínű, és az eszköz vagy az elidegenítési csoport jelenlegi állapotában azonnal értékesíthető. Az értékesítés befejezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy az értékesítéssel kapcsolatban jelentős változásokra kerül sor, vagy hogy az értékesítésre vonatkozó döntést visszavonják. A vezetésnek elkötelezettnek kell lennie az eszköz értékesítésének terve mellett, és az értékesítésnek a besorolás időpontjától számított egy éven belül várhatóan be kell fejeződnie.

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális javak nem kerülnek sem értékcsökkenési leírásra, sem amortizációra, ha azokat értékesítésre tartottnak minősítették.

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök és kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten, rövid lejáratú tételként kerülnek bemutatásra.

A megszűnt tevékenységek nem tartoznak a folytatódó tevékenységek eredményei közé, és az eredménykimutatásban a megszűnt tevékenységek adózás utáni nyereségeként vagy veszteségeként egyetlen összegben kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 16. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

2.1.16 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

Eredménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.17 Céltartalékok

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

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

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

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

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

A Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft.-t jótállási és kellékszavatossági kötelezettségek terhelik, amelyek az ingatlan elkészülte után legfeljebb tíz évig terjedő időszakra vonatkoznak, abban az esetben, amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a teljesítés időpontjában

meglévő hiba merül fel (épületszerkezet, épületgépészet, stb.). Ezek a feltételek olyan "biztosíték típusú" garanciákat jelentenek, amelyeket jogszabályi kötelezettségként minőségi garanciaként kell nyújtani. A kisebb javítások azonnal költségként kerülnek elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások, anyagköltségek között szerepelnek.

Az év során értékesített ingatlanokra vonatkozó várható garanciális igényekre céltartalék kerül megképzésre, a nagyobb javítások mértékének múltbeli tapasztalatai alapján. Az év garanciális jellegű céltartalékát az „Egyéb működési ráfordítások” terhére számolják el. Az ilyen céltartalék becslése évente felülvizsgálatra kerül.

A garanciális céltartalék kiszámításához használt feltételezések az ingatlanértékesítés szintjén, valamint az összes eladott ingatlanra vonatkozó garanciális időszak alapján a nagyobb javításokról rendelkezésre álló jelenlegi és korábbi információkon alapulnak. Várhatóan ezek a költségek az értékesítés időpontjától számított három éven belül merülnek fel és diszkontált jelenértéken kerülnek bemutatásra.

2.1.18 Befektetési célú ingatlanok

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

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az üzleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevételeken belül „Befektetési célú ingatlanok átértékelése” soron. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartja nyilván a Cégcsoport. Az értékelés alapjául külső független értékbecslő által végzett ingatlanértékelési szakértői vélemények szolgálnak. Az értékbecslés módszertana piaci összehasonlító értékelés és piaci hozadéki megközelítés átlaga. Az értékbecslő félévente, minden év június 30-ra és december 31-re végzi el a teljes portfólió felülvizsgálatát.

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

2.1.19 Jövedelemadók

A konszolidált 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 jövedelemadófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak itéli meg.

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

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

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

Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre.

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

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

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

2.1.20 Lízing

A Csoport a szerződés megkötésekor értékeli, hogy egy szerződés lízing-e, vagy tartalmaz-e lízing elemet. Azaz, ha a szerződés egy azonosított eszköz használatának ellenőrzésére vonatkozó jogot ad át egy bizonyos időtartamra, ellenérték fejében.

A Csoport mint lízingbevevő

A Csoport egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Csoport lízingkötelezettségeket jelenít meg a lízingfizetések

teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

i) Használati jog eszközök

A Csoport a használati joghoz kapcsolódó eszközöket a lízing kezdőnapján (azaz azon a napon, amikor az alapul szolgáló eszköz használatba vehető) jeleníti meg. A használati joggal rendelkező eszközöket bekerülési értéken értékelik, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az értékvesztés miatti veszteségekkel, és módosítva a lízingkötelezettségek átértékelésével. A használati joggal rendelkező eszközök bekerülési értéke tartalmazza a kimutatott lízingkötelezettségek összegét, a felmerült kezdeti közvetlen költségeket, valamint a lízing kezdetének időpontjában vagy azt megelőzően teljesített lízingfizetéseket, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel. A használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése lineárisan történik a lízing futamideje és a becsült hasznos élettartamok közül a rövidebb időtartam alatt. Az eszközök hasznos élettartama:

- Ingatlanok és gépek 3-20 év
- Gépjárművek és egyéb berendezések 3-5 év

Ha a lízingelt eszköz tulajdonjoga a lízing futamidejének végén a Csoportra száll át, vagy a költség egy vételi opció gyakorlását tükrözi, az értékcsökkenés kiszámítása az eszköz becsült hasznos élettartama alapján történik.

A használati joggal rendelkező eszközökre is vonatkozik az értékvesztés. Lásd a nem pénzügyi eszközök értékvesztése című fejezet számviteli politikáját.

ii) Lízingkötelezettségek

A lízing kezdetekor a Csoport a lízingkötelezettségeket a lízing futamideje alatt teljesítendő lízingfizetések jelenértékén értékelve jeleníti meg. A lízingfizetések magukban foglalják a fix kifizetéseket (beleértve a lényegében fix kifizetéseket is, de csökkentve a lízingösztönzőkkel), a változó lízingfizetéseket, amelyek egy index vagy egy kamatláb függvényei, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingfizetések tartalmazzák továbbá a Csoport által ésszerűen biztosan lehívható vételi opció lehívási árát, valamint a lízing felmondásáért fizetendő büntetések kifizetését, amennyiben a lízing futamideje azt tükrözi, hogy a Csoport él a felmondási opcióval.

A változó lízingdíjakat, amelyek nem függenek egy indextől vagy kamatlábtól, abban az időszakban számolják el ráfordításként (kivéve, ha azok készletek előállításához merülnek fel), amelyben a kifizetést kiváltó esemény vagy feltétel bekövetkezik.

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Csoport a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Csoport lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Csoport a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a

rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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

A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport ingatlanbefektetési üzletága rövidtávra ad bérbe ingatlanokat. A bérbeadási tevékenység árbevétele a Csoport összes bevételét tekintve nem materiális, lásd 31. pontot.

2.1.21 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.22 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.23 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.24 Osztalék

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

2.1.25 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.

2.1.26 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.

2.1.27 Részvényjuttatások, opciós programok

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 19. pontban 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 Csoport ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

2.1.28 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban szereplő Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a bankoknál és a pénztárban lévő készpénzeket, valamint a rövid lejáratú, három hónapos vagy annál rövidebb lejáratú, magas likviditású betéteket tartalmazzák, amelyek könnyen átválthatók ismert összegű készpénzre, és amelyek értékváltozásának kockázata elhanyagolható.

A konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás alkalmazásában a Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a fentiekben meghatározott készpénzből és rövid lejáratú betétekből állnak, a fennálló folyószámlahitelek nélkül, mivel ezek a Csoport pénzgazdálkodásának szerves részét képezik. A Csoport indirekt cash flow-ra vonatkozó kimutatást készít, a működési tevékenységből származó cash flow a nettó eredménnyel kezdődik, majd a nettó eredménynek a működési tevékenységből származó cash flow-val való egyeztetéséhez szükséges korrekciókat mutatja be.

2.1.29 Elkülönített pénzeszközök

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

2.1.30 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2022. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2022. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, melyeket a Csoport 2022. január 1-étől alkalmaz:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések; valamint az 2018-2020 Éves Felülvizsgálat (Módosítások)**

A módosítások a 2022. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. Az IASB az IFRS standardok szűkkörű módosításait a következőképpen bocsátotta ki:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** az IFRS 3 standardban az *IASB Pénzügyi beszámolás fogalmi keretelvei* korábbi verziójára való hivatkozást aktualizálja a 2018-ban kiadott jelenlegi verzióra anélkül, hogy jelentősen változtatna az üzleti kombinációkra vonatkozó számviteli követelményeken.
- **IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja, hogy a társaság az ingatlanok, gépek és berendezések bekerülési értékéből levonja az olyan termékek értékesítéséből származó bevételt, amelyek közvetlenül annak tulajdoníthatók, hogy az eszköz az ahhoz szükséges helyre és állapotba került, hogy képes legyen a vezetés szándékainak megfelelő működésére. Ehelyett a vállalat az ilyen értékesítési bevételeket és a kapcsolódó költségeket az eredményben számolja el.
- **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** meghatározza, hogy a társaság mely költségeket veheti figyelembe a szerződés teljesítési költségeinek meghatározásakor annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e. A módosítások tisztázzák, hogy az áruk vagy szolgáltatások nyújtására vonatkozó szerződéshez közvetlenül kapcsolódó költségek magukban foglalják mind a járulékos költségeket, mind a szerződéses tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó költségek felosztását.
- **A 2018-2020-as Éves Felülvizsgálat** kisebb módosításokat tesznek az **IFRS 1 Nemzetközi Számviteli Standardok első alkalmazása, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IAS 41 Mezőgazdaság** és az Illusztratív példák az **IFRS 16 Lízingek** standardhoz kapcsolódóan.

A módosításoknak nem volt a hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára...

2.2.2 Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és IFRS Gyakorlati állásfoglalás 2: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó

követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára.

- **IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára.

- **IAS 12 Jövedelemadó: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a társaságoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)**

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett, és az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen kell alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúvá minősítésére vonatkozó elvek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt,

hogy e jogok a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a fordulónapon vagy azt megelőzően kell megfelelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára.

- **IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)**

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz a lízingkötelezettség értékelésekor egy visszlízing ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízing ügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Az eladó-lízingbevevő úgy határozza meg a „lízingdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingdíjakat”, hogy az eladó-lízingbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingbevevőt abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára.

- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközök értékesítése vagy átadása**

A módosítások az IFRS 10 és az IAS 28 előírásai közötti, a befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközértékesítéssel vagy átadással kapcsolatos ismert ellentmondást kezelik. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget el kell számolni, ha egy ügylet egy üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, ha egy ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem képeznek üzleti tevékenységet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak. 2015 decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta e módosítás hatálybalépésének időpontját a tőkemódszerrel kapcsolatos kutatási projekt eredményéig. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi beszámolójára.

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 információn 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 becslt adatoktól.

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.3. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható pénzáramlását (cash flow-ját) és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződésestől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

A vevőkövetelések várható hitelezési veszteségeinek céltartalékmátrix segítségével történik a kiszámítása. A társaság a vevőkövetelések hitelezési veszteségeivel múltbeli tapasztalatait használja fel a vevőkövetelések élettartami várható hitelezési veszteségeinek becsléséhez. A céltartalékmátrix leányvállalatunként eltérő, múltbeli tapasztalatokon alapuló céltartalékrátákat határoz meg. A vevőkövetelések értékvesztése egyéb ráfordítások, míg visszaírása az egyéb bevételek között kerül kimutatásra.

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.6. és 2.1.7. pontokban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a 2.1.18. pont szerint a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport független értékbecslőt alkalmaz

2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor. Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök értékcsökkenését a Csoport a Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás „Értékcsökkenés és amortizáció” során mutatja ki.

2.3.6 Halasztott vételár és opciós kötelezettség

A Csoport felvásárlási megállapodásai részeként bizonyos feltételek teljesülése esetén halasztott vételárat, illetve további részesedések megszerzésére vonatkozóan opciós vételárat fizethet. A Csoport e fizetési kötelezettségeket valós értéken tartja nyilván és évente felülvizsgálja. A valós érték meghatározásához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje kifizetés várható összegét és időpontját, valamint a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

A Csoport eszközei és kötelezettségei közül a lengyel és cseh CGU-kra elszámolt goodwill 2023. évi további értékvesztésének jelentős kockázata van. A Goodwill értékvesztés tesztjével kapcsolatos felételezéseket a 7. pont mutatja be.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2022.12.31	2021.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	-
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
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%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Realty s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	71%	0%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	67%	0%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	71%	0%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	58%	0%
Relabora S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	53%	0%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság és leányvállalatainak beszámolási időszaka megegyezik.

Az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését „Értékesítésre tartott eszköz”-ként tartja nyilván a Csoport 2022-ben (16. fejezet).

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2021. évben:

- a) A Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatot alapított Lengyelországban 2021. folyamán Primse.com Sp.z.o.o néven. Az új társaság ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.
- b) A Pusztakúti 12. Kft leányvállalatot alapított Magyarországon 2021. márciusában MyCity Panoráma Kft. néven. Az új társaság a MyCity Panoráma projekt fejlesztését fogja végezni.

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2022. évben:

- a) A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett az olaszországi, Bergamo székhelyű HGroup S.p.A. társaságban, amely az alábbi társaságok tulajdonosa:
 - Credipass S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 94,78%), amely hitelközvetítői tevékenységet végez,
 - Medoinsurance S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 100,0%), amely biztosításközvetítői tevékenységet végez, illetve
 - Realizza S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 82,0%) amely ingatlanközvetítői tevékenységet végez, valamint
 - Relabora S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 74,0%), amely elsődlegesen számítógépes programozással foglalkozik.
- b) A Társaság leányvállalatot alapított Lengyelországban 2022. decemberében Credipass Polska S.A. néven. Az új társaság hitel-, és biztosításközvetítői tevékenységet fog végezni.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 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. A társaságnak jelenleg nincs tevékenysége.

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. Az Alapkezelő zártkörű és nyilvános, ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

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

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és MyCity Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése. A MyCity Panoráma lakópark fejlesztésére 2021. március 22-én új leányvállalat került létrehozásra MyCity Panoráma Kft. néven.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án. A Reviczky Liget értékesítését követően 2020 januártól a Pusztakúti 12. Kft. részére végez generálkivitelezői tevékenységet.

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

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

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

A Duna House Csoport lengyelországi piacra lépése a Metrohouse Csoport 2016. 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 tulajdonrészt leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú ingatlanközvetítő irodákat működtető MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A., jogutódjuk a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

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

A Metrohouse Franchise S.A. 2021. május 1-jén leányvállalatot alapított Primse.com Sp. z. o.o néven 90%-os tulajdonrészrel. A Primse.com célja digitális értékesítési szolgáltatások nyújtása ingatlanfejlesztők részére.

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.

2.4.1.19 Olaszországi leányvállalatok

Az országos lefedettségű, Bergamo központú HGroup, a cégcsoport leányvállalatán, a Credipass-on keresztül közel 1 000 pénzügyi szakértővel és 320 irodával Olaszország második legnagyobb hitelközvetítője hálózati méret alapján.

A Hgroup SpA holdingtársaságnak négy leányvállalata van, amelyekben különböző tulajdonrészrel rendelkezik. A Hgroup Csoport Credipass leányvállalata pénzügyi termékközvetítésre, elsősorban jelzáloghitelek és egy speciális hiteltermék, CQS közvetítésére szakosodott. A csoport másik jelentős tevékenysége, hogy a Medioninsurance Srl.-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt. Ezen felül a Csoport elkezdte felépíteni az ingatlanközvetítői tevékenységét a Realizza Srl.-en keresztül, valamint digitális és nem digitális "kiegészítő" szolgáltatásokat nyújt az olasz piacon a Relabora Srl. leányvállalatán keresztül.

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Hgroup S.p.A. tulajdoni hányada a leányvállalataiban	Duna House Csoport részesedése 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részesedése 2022. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	-	70,0%	71,1%
Credipass S.r.l.	95%	66,3%	67,4%
Medioinsurance S.r.l.	100%	70,0%	71,1%
Realizza S.r.l.	82%	57,4%	58,3%
Relabora S.r.l.	74%	51,8%	52,6%

2.4.2 Tárgyévben végrehajtott akvizíciók

2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.4.1.19. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

A Befektetési Szerződés a negyedéves pénzügyi tervek teljesülésének ideje alatti időszakra vonatkozóan közös irányítási kikötéseket tartalmazott: a Csoport és a Hgroup menedzsmentjével azonos eladók közös döntése kellett a fő üzletpolitikai kérdésekben. A 30%-os kisebbségi tulajdonosok a Hgroup irányítására vonatkozó extra kontroll jogukat 2022. március 31-el elvesztették, így

- i) 2022.01.13 és 2022.03.31. között közös vezetésű vállalkozásként,
- ii) 2022.04.01-től kezdődően leányvállalatként jeleníti meg a Csoport a Hgroup-ban eszközölt befektetést.

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció (akvizíció keretében)
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.00% (2022.12.06-tól 71.14%)

A Hgroup S.p.A-hoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés tulajdonrész-arányos nettó eszközértéken kerülnek értékelésre.

Megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az akvizíció időpontjában :

	Valós érték az akvizíció időpontjában ezer EUR	Valós érték az akvizíció időpontjában ezer Forint
Eszközök		
Ingtatlanok, gépek és berendezések	3 605	1 324 797
Immateriális javak	16 977	6 239 487
Befektetések leányvállalatban	255	93 561
Eszközhasználati jog	3 267	1 200 831
Vevőkövetelések	2 943	1 081 701
Halasztott adókövetelések	1 863	684 817
Egyéb eszközök	6 035	2 218 107
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	1 878	690 258
Eszközök összesen	36 824	13 533 559
Kötelezettségek		
Szállítótartozások	2 327	855 091
Lízingkötelezettségek	3 302	1 213 719
Hitelek, kölcsönök	6 957	2 556 890
Halasztott adókötelezettség	4 055	1 490 219
Céltartalékok	350	128 812
Adó és egyéb kötelezettségek	8 092	2 974 071
Kötelezettségek összesen	25 084	9 218 802
Leányvállalati nem ellenőrző részesedés	(236)	(86 699)
Azonosítható nettó eszközök valós értéke összesen	11 976	4 401 456

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke lényegesen eltér a könyv szerinti értéküktől:

- i. A Csoport összesen 6 136 128 ezer Ft immateriális jószágot azonosított úgy, mint a Credipass márkanév és a hitelközvetítő üzletág meglévő banki közvetítői, illetve ügynökökkel kötött szerződéseinek valós értéke. E tételek nem szerepeltek a Hgroup Csoport kimutatásaiban, a Csoport ugyanakkor úgy véli, hogy ezen eszközök jelentős értéket képviselnek és hasznos élettartamuk alatt értéket fognak teremteni a Csoport számára.
- ii. A megszerzett, nem konszolidált leányvállalati befektetések valós értéke 93 561 ezer Ft volt, míg könyv szerinti értéke 183 852 ezer Ft, így valós értéken vette fel a Csoport az akvizíció során. E leányvállalatok könyv szerinti értéke teljes mértékben értékvesztésre került 2022. során.
- iii. A Csoport 128 812 eFt céltartalékot képzett meg folyamatban lévő peres ügyek kapcsán amikből 65 777 eFt-ot használt fel 2022. során.

A konszolidáció kezdődátumától a beszámolási időszak végéig a megszerzett csoport árbevétele 15 569 015 ezer Ft, az adózás előtti eredménye 1 323 034 ezer Ft volt, míg a teljes évi árbevétele 19 622 983 ezer Ft és az adózás előtti eredménye 1 554 136 ezer Ft lett volna, ha az akvizíció időpontja az éves beszámolási időszak kezdőnapja lett volna .

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

Vételár megbontása	
Készpénzben fizetett ellenérték	3 019 435
Halasztott vételár (earn-out)	3 800 802
Teljes vételár	6 820 237

A Csoport az akvizíció keletkezett goodwillt az alábbiak szerint számolta ki:

	Az akvizíció időpontjában releváns értékek
Teljes vételár (+)	6 820 237
2022.01.13-2022.03.31. között elszámolt tulajdonrész-arányos eredmény (+)	133 155
Nem ellenőrző részesedés értéke (+)	1 270 260
Nettó eszközök valós értéke (-)	4 401 456
Goodwill / Badwill	3 822 196

A Csoport az akvizíció 3 822 196 ezer Ft goodwill-t számolt el, amely az akvizícióból várható szinergiák és olyan eszközök értéke amelyek külön nem kerülnek azonosításra (ügyféllisták, szakképzett munkaerő és menedzsment). A Csoport a keletkezett goodwill-t teljes egészében a pénzügyi termék közvetítő CGU-raallokálta.

A Csoport az akvizíció cash flow-inak (pénzáramainak) elemzését az alábbiakban összegzi:

Készpénzben fizetett ellenérték	(3 019 435)
Az akvizíció tranzakciós költségei	(125 860)
A leányvállalattal megszerzett nettó pénzeszköz	690 258
Akvizíció nettó cash-flow-ja	(2 455 036)

Az akvizíció tranzakciós költségei (átvilágítási és jogi költségek, finders fee) összesen 125 860 ezer Ft-ot tettek ki, melyek a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kerültek elszámolásra ráfordításként.

A Csoport vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Csoporttal szemben. Az opciós kifizetések várható értéke meghaladja Hgroup csoportban meglévő nem ellenőrző részesedések nettó eszközérték alapján számított értékét, így az opciók várhatóan lehívásra kerülnek az eladók által. A Csoport a nem ellenőrző részesedések könyv szerinti értékét eredménytartalékon keresztül kivezeti, majd szintén eredménytartalékon keresztül opciós fizetési kötelezettséget képez.

Ezek számítása az alábbiak szerint történik:

Nem ellenőrző részesedés értéke	1 270 260
Opciós kifizetés várható értéke (-)	4 985 424
Eredménytartalék változása	(3 715 164)

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn out-ra jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún. 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző üzleti év konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az earn out kifizetések összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni EBITDA teljesítményétől függenek. A Cégcsoport menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja a halasztott vételár számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve. A várható earn out kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 749	4 918	5 450
EV/EBITDA szorzó	10,0x	10,0x	10,0x
Várható Cégmenték	47 492	49 181	54 496
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835	-6 835
Várható Saját tőke érték	40 657	42 346	47 661
	8,40%	8,40%	8,40%
Várható Earn out	3 415	3 557	4 003

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 7,2%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét. A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. december folyamán összesen 1,14% tulajdoni hányaddal rendelkező kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesült 2022. során. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat ártértékelési hatásait figyelembe véve 9 496 071 euró, 3 800 802 ezer Ft volt 2022. december 31-én.

Opciós vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Csoport vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Csoport vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig, az eladók eladási opciója több részletben 2026. július 1. 2028. június 30. között hívható le. Az opciós vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a * (10.5 * konszolidált korrigált EBITDA az opciós vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján *minusz* nettó hitel). A Csoport azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók átlagosan 2027. év közepén kerülnek gyakorlásra.

Az opciós kifizetések várható összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni EBITDA teljesítményétől függenek. A Cégcsoport menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja az opciós kifizetések számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024	2025	2026	Átlag
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171	7 314	7 460	7 387
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721	-1 755	-1 790	-1 773
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 749	4 918	5 450	5 559	5 670	5 614
<i>EV/EBITDA szorzó</i>						10,5x
Várható Cégérték						58 949
- Nettó hitelállomány						0
Várható Saját tőke érték						58 949
						30,00%
Várható opciós kifizetés						17 685

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az opciós vételár kifizetése várhatóan 2027. júniusában fog megtörténni és 7,2%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow jelenértékét. A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. december folyamán összesen 1,14% tulajdoni hányaddal rendelkező kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások az opciós kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek 2022. során. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 12 455 776 euró, 4 985 424 ezer Ft volt 2022. december 31-én.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
2020. december 31-én	591 821	439 342	1 031 163
Beszerzés	10 034	158 565	168 599
Értékesítések	0	(446 667)	(446 667)
Deviza átváltási különbözetek	0	911	911
2021. december 31-én	601 855	152 151	754 006
Beszerzés	23 164	170 021	193 185
Üzleti kombinációk	1 394 375	165 025	1 559 400
Értékesítések	(22 816)	(10 498)	(33 314)
Deviza átváltási különbözetek	124 179	19 877	144 056
2022. december 31-én	2 120 757	496 576	2 617 333
2020. december 31-én	(167 718)	(123 219)	(290 937)
Éves értékcsökkenés	(25 067)	(29 412)	(54 479)
Értékesítések	0	24 147	24 147
Deviza átváltási különbözetek	0	(826)	(826)
2021. december 31-én	(192 785)	(129 310)	(322 095)
Üzleti kombinációk	(126 637)	(132 694)	(259 331)
Éves értékcsökkenés	(23 822)	(37 813)	(61 635)
Értékesítések	20 815	7 074	27 889
Deviza átváltási különbözetek	(11 278)	(16 736)	(28 014)
2022. december 31-én	(333 707)	(309 479)	(643 186)
Nettó könyv szerinti érték			
2022. december 31-én	1 787 050	187 097	1 974 147
2021. december 31-én	409 070	22 840	431 910
2020. december 31-én	424 103	316 122	740 225

Az olasz Hgroup konszolidálásával a Csoport ingatlanjainak nettó könyv szerinti értéke 1 267 738 eFt-tal emelkedett, a Csoport további összesen 124 179 eFt átváltási különbözetet könyvelt el az olasz ingatlanokkal kapcsolatban. A Hgroup ingatlanállománya jelzáloggal terhelt. A jelzáloghitelek részleteit a 22. pont mutatja be.

A Hgroup konszolidálásával a Csoport gépei, berendezései könyv szerinti értéke 32 331 eFt-tal emelkedett 2022. során. A Csoport 2022-ben összesen 133 079 eFt értékben szerzett be gépjárműveket (további, tartós bérleti konstrukcióban használt eszközökkel kapcsolatban lásd a 6. pontot).

A Csoportnak nincsenek szerződéses kötelezettségei ingatlanok, gépek és berendezések megvásárlására.

4. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartja nyilván a Cégcsoport. Az értékelés alapjául külső független értékbecslő által végzett ingatlanértékelési szakértői vélemények szolgálnak. Az értékbecslés módszertana piaci összehasonlító értékelés és piaci hozadéki megközelítés átlaga. Az értékbecslő félévente, minden év június 30-ra és december 31-re végzi el a teljes portfólió felülvizsgálatát.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének pénzügyi kimutatásokban való bemutatásához az ingatlanértékelési szakvéleményekből származó piaci értékek módosítás nélkül elfogadásra kerültek. A befektetési célú ingatlanok valós értéke 3-es szintű értékelésnek minősül. Az ingatlanok piaci összehasonlító értékelésénél a szakvélemények az adott ingatlanhoz lekinkább hasonlító ingatlanok valós tranzakcióit veszik alapul az átlagos négyzetméterár alapján. Az átlagos négyzetméterárak változása közvetlen hatással van az ingatlanok becsült piaci értékére.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének nyitó és záró egyenlegét az alábbi táblázat mutatja be. Az érintett időszakban a Csoport értékbecslője az Euro-Immo Expert Kft. volt.

eFt-ban	Befektetési ingatlanok
2020. december 31-én	1 868 721
Átértékelési nyereség	87 155
Értékesítések	(88 576)
Átértékelési veszteség	(17 800)
2021. december 31-én	1 849 500
Értékelési nyereség	44 616
Értékesítések	(668 900)
Értékelési veszteség	(16 500)
Átminősítés értékesítésre tartott eszközözzé	(226 216)
2022. december 31-én	982 500

Nettó könyv szerinti érték

2022. december 31-én	982 500
2021. december 31-én	1 849 500
2020. december 31-én	1 868 721

A Csoportnak nincsenek a befektetési célú ingatlanok értékesíthetőségére vonatkozó korlátozásai, és nincsenek szerződéses kötelezettségei a befektetési célú ingatlanok megvásárlására, építésére vagy fejlesztésére, illetve javításokra, karbantartásra és fejlesztésekre.

A Csoport profiltisztítás jegyében teljes befektetési ingatlanportfólióját értékesíteni tervezi.

2022.során a Csoport egy kisméretű üzlethelyiséget, hat darab lakást és hat darab mélygarázs beállót értékesített amelyek összesen 668 900 eFt könyv szerinti értéket képviseltek 2021. december 31-én. 2022. év végén további három lakás értékesítése volt folyamatban, amelyeket a szerződés vagy ajánlat szerinti értékesítési árra értékelte át a Csoport és átvezette Értékesítésre tartott eszközre (16. fejezet). A Csoport 2022. december 31-én három lakást és egy irodahelyiséget tartott nyilván befektetési célú ingatlanként. Az Értékesítésre tartott eszközökön és a befektetési célú ingatlanokon összesen nettó

28 116 eFt átértékelési eredményt ért el a Csoport, adó előtt (az átértékelt ingatlanok 2021. december 31-i könyv szerinti értékének 2,4%-a).

2021-ben a Cégcsoport összesen 68,7 millió Ft felértékelődést ért el portfólióján (2020. december 31-i portfólió érték 3,7%-a). Az év során két lakás és négy parkoló került értékesítésre összesen 88 576 eFt értékben

5. Immateriális eszközök

eFt-ban	Immateriális eszközök
2020. december 31-én	373 468
Beszerezés	468 024
Értékesítések	(17 255)
Deviza átváltási különbözetek	1 280
2021. december 31-én	825 517
Beszerezés	248 209
Üzleti kombinációk	6 634 708
Értékesítések	0
Deviza átváltási különbözetek	600 811
2022. december 31-én	8 309 245
2020. december 31-én	(357 013)
Éves értékcsökkenés	(133 029)
Értékesítések	(13)
Deviza átváltási különbözetek	(668)
2021. december 31-én	(490 723)
Üzleti kombinációk	(898 648)
Éves értékcsökkenés	(170 339)
Deviza átváltási különbözetek	(83 402)
2022. december 31-én	(1 643 112)
Nettó könyv szerinti érték	
2022. december 31-én	6 666 133
2021. december 31-én	334 794
2020. december 31-én	16 455

A Csoport immateriális eszközeit összesen 6 634 708 eFt-tal növelte Hgroup Spa. akvizíciója (az azonosított immateriális eszközökkel kapcsolatban lásd 2.4.2.1. pontot) és 248 209 eFt összegben aktivált hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszereit érintő fejlesztéseket.

A Cégcsoport 2022. során 248 209 eFt értékben szerzett be szellemi termékeket

6. Lízingek

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	1 251 998	300 564
Gépek és berendezések	288 931	46 816
	1 540 929	347 380
Lízingkötelezettségek lejárat szerint		
1 éven belüli	292 382	76 667
1-5 év közötti	1 470 175	372 250
5 éven túli	0	0
	1 762 557	448 917
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	(235 513)	(134 782)
Kamatráfordítás	(37 909)	(15 178)
	(273 422)	(149 961)

Az alábbiakban az eszközhasználati jog könyv szerinti értéke és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

Eszközök	Gépjármű	Iroda bérleti	Összesen
	bérleti díj	díj	
2020.12.31	61 946	205 186	267 132
(+) Üzleti kombinációból származó növekedés	0	0	0
(+) Növekedés	13 333	201 698	215 031
(-) Csökkenés	0	0	0
Értékcsökkenés	(28 462)	(106 320)	(134 782)
2021.12.31	46 816	300 564	347 380
(+) Üzleti kombinációból származó növekedés	257 614	1 018 880	1 276 494
(+) Növekedés	52 290	100 278	152 568
(-) Csökkenés	0	0	0
Értékcsökkenés	(67 789)	(167 724)	(235 513)
2022.12.31	288 931	1 251 998	1 540 929

Az alábbiakban a lízing kötelezettségek és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kötelezettségek		
január 01-én	448 917	282 855
(+) Üzleti kombinációból származó növekedés	1 311 151	0
(+) Növekedés	201 311	284 660
(+) Kamatnövekedés	37 909	15 178
(-) Lízing fizetések	(236 731)	(133 776)
december 31-én	1 762 557	448 917

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon és Lengyelországban 3,6%-os, Olaszországban 2,5%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

2022. során a Csoport eszközhasználati jogai 1 276 494 eFt-tal emelkedtek a Hgroup felvásárlásának következtében. 2022. során 100 278 eFt-tal bővült a Csoport által bérelt irodák eszközhasználati joga és 52 290 eFt-tal a bérelt gépjárművéké. A lízingkötelezettségek 201 311 eFt-os növekedésén belül 62 042 eFt olyan összesen 133 079 eFt vételárú gépjárművekhez köthető amelyeket Gépek és berendezések soron tart nyilván a Csoport.

7. Goodwill

	2022	Növekedés (csökkenés)	Átváltási különbözlet	2021, allokált átváltási különbözettel	2021
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	712 585		42 162	670 423	596 451
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	201 870	(57 954)	15 373	244 451	217 479
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	649 401		38 384	611 017	571 706
Cseh franchise CGU <i>Duna House Franchise s.r.o.</i>	15 116		1 586	13 530	10 421
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	243 116		25 514	217 602	167 601
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500		0	18 500	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 822 196	3 822 196	0		
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözlet					193 365
Összesen	5 662 784	3 764 242	123 019	1 775 523	1 775 523

A Csoportnak évente tesztelnie kell, hogy a goodwillt érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Cégcsoport. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A

külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

A Csoport elvégezte az akvirált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét 2022. és 2021. decemberében. Az ingatlan-, és hitelpiacokat érintő piaci visszaesések következtében a Csoport különös körülménnyel járt el és 57 954 ezer Ft értékvesztést számolt el a lengyel saját iroda CGU tekintetében. Más CGU-k esetében nem merült fel értékvesztés szükségessége.

Lengyel franchise CGU

Az lengyel franchise CGU 2022. december 31-i 1 047 989 ezer Ft-os megtérülő értékét a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanpiacon tapasztalható csökkentett keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,5% (2021: 9,8%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2021: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért csökkenése a Csoport kedvező finanszírozási forrásainak és súlyozott átlagos tőkekölttségének csökkenésének tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2022. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 712 585 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

Lengyel saját iroda CGU

Az lengyel saját iroda CGU 2022. december 31-i 135 557 ezer Ft-os megtérülő értékét ugyancsak a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanközvetítői szolgáltatások iránt lecsökkent keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,5% (2021: 9,8%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2021: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért csökkenése a Csoport kedvező finanszírozási forrásainak és súlyozott átlagos tőkekölttségének csökkenésének tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés 57 954 ezer Ft értékvesztést számolt el a tárgyévben a 2022. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 259 824 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben. Az értékvesztési költséget az eredménykimutatásban a pénzügyi ráfordítások között számolják el.

Lengyel pénzügyi közvetítő CGU

Az lengyel pénzügyi közvetítő CGU 2022. december 31-i 1 595 780 ezer Ft-os megtérülő értékét szintén a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék a hitelközvetítői szolgáltatások és hitelfelvétel iránt lecsökkent piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,5% (2021: 9,8%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2021: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért csökkenése a Csoport kedvező finanszírozási forrásainak és súlyozott átlagos tőkekölttségének csökkenésének tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2022. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 648 702 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

Cseh saját iroda CGU

Az cseh saját iroda CGU 2022. december 31-i 275 037 ezer Ft-os megtérülő értékét ugyancsak a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanközvetítői szolgáltatások iránt keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,5% (2021: 9,8%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2021: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért csökkenése a Csoport kedvező finanszírozási forrásainak és súlyozott átlagos tőkekölttségének csökkenésének tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2022. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 243 116 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

Olasz pénzügyi közvetítő CGU

Az olasz pénzügyi közvetítő CGU 2022. december 31-i 18 676 665 ezer Ft-os megtérülő értékét szintén a felső vezetés által jóváhagyott, hároméves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék a hitelközvetítői szolgáltatások és hitelfelvétel iránt mérséklődő piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 7,2%, és a hároméves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával extrapolálták. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2022. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 3 822 895 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

A használati érték számítások során alkalmazott fő feltételezések és a feltételezések változásaira való érzékenység

A használati érték számítása mind az ingatlanközvetítő franchise, saját iroda és pénzügyi közvetítő egységek esetében a következő feltételezésekre a legérzékenyebb:

- Bruttó árrés
- Diszkontráták
- Infláció
- Piaci részesedés az előrejelzési időszakban
- A cash flow-k előrejelzési időszakon túli extrapolációjához használt növekedési ráták

Bruttó árrés - A bruttó árrés az előrejelzési időszak kezdetét megelőző három évben elért átlagos értékeken alapul, figyelembe véve az időszak trendjeit. A lengyel franchise CGU bruttó árrése 100,0%, a saját iroda CGU 30,0%, a lengyel Lengyel pénzügyi közvetítő CGU 16,9%, illetve a Olasz pénzügyi közvetítő CGU 29,5% volt.

A kereslet csökkenése a bruttó árrés csökkenéséhez vezethet. A bruttó árrés 50 bázispontos csökkenése további 42 445 eFt értékvesztést eredményezne lengyel saját iroda CGU-nál.

Diszkontráták - A diszkontráták az egyes CGU-kra jellemző kockázatok aktuális piaci értékelését tükrözik, figyelembe véve a pénz időértékét és a mögöttes eszközök egyedi kockázatait, amelyeket nem vettek figyelembe a cash flow becslésekben. A diszkontráta kiszámítása a Csoport és működési szegmenseinek sajátos körülményein alapul, és a súlyozott átlagos tőkeköltsegből (WACC) származik. A WACC figyelembe veszi mind az adósságot, mind a saját tőkét. A saját tőke költségét a Csoport befektetői által a befektetések várható megtérüléséből vezeti le. Az adósságköltség a Csoport által fizetendő kamatozó kötvények, hitelek alapján kerül meghatározásra. A szegmensspecifikus kockázatot egyedi béta faktorok alkalmazásával vesszük figyelembe. A bétafaktorokat évente értékelik a nyilvánosan elérhető piaci adatok alapján.

Az adózás előtti diszkontráta 9,5%-ra (azaz +1,0%-val) történő emelkedése további 3 700 eFt értékvesztést eredményezne lengyel saját iroda CGU-nál.

Infláció - A becslések az egyes országok közzétett inflációs indexeiből és azokra vonatkozóan közzétett előrejelzésekből származnak.

Az előrejelzett infláció 2023. ra vonatkozóan Lengyelországban 13,1%, Csehországban 10,8%, Olaszországban 6,4%.

Ha a nyersanyagárak átlagosan 1,0%-kal nagyobb mértékben emelkednek 2023-ban, mint az előre jelzett árinfláció, a Csoport további 22 720 eFt értékvesztést szenvedne el a lengyel saját iroda CGU-nál.

Piaci részesedésre vonatkozó feltételezések – A Csoport az előrejelzési időszak során nem számolt az egyes CGU-k piaci részesedéseinek jelentős növekedésével.

Növekedési rátára vonatkozó becslések – A Csoport az előrejelzési időszak első két évében 10%-ot meghaladó növekedést vár a lengyel CGU-k esetében, azt követően pedig mérséklődő 5-10%-os éves növekedést. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU esetében 5,0% éves növekedéssel számolt. A CGU-k hosszútávú növekedési ütemére egységesen 2,0% éves növekedéssel számolt a Csoport.

8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Csoport 50% tulajdoni hányaddal rendelkezik a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben. A társaság ingatlanfejlesztési projektcég. A Csoport 50%-os részesedését tőke módszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport 2022. január 13. és 2022. március 31. között közös irányítással rendelkezett az olaszországi Hgroup Spa. és annak leányvállalatai felett (lásd 2.4.2.1. pontot). A Hgroup Spa. 2022. január 1. és 2022. március 31. közötti időszak alatti konszolidált eredményének 70%-os tulajdonrészre jutó részét tőke módszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban a Csoport.

A közös vállalkozások nem rendelkeznek jegyzett piaci árral. A közös vállalkozások összefoglaló pénzügyi információi az IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai alapján, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetések könyv szerinti értékével való egyeztetés az alábbiakban található:

2022. december 31.	Hunor utca 24. Kft.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	197 777
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	9 766
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(5 289)
Saját tőke összesen	202 254
Csoport tulajdoni aránya	50,00%
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	101 127

2022. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Hgroup Spa. *	Összesen
Bevételek	454 434	4 078 818	4 533 252
Működési költségek	(272 876)	(3 822 541)	(4 095 417)
Pénzügyi eredmény	1 717	(25 175)	(23 458)
Adózás előtti eredmény	183 275	231 102	414 377
Jövedelemadók	(20 707)	(55 797)	(76 504)
NCI-ra jutó eredmény		14 917	14 917
Adózott eredmény	162 568	190 222	352 790
Csoport része az adózott eredményből	81 284	133 155	214 439

* Megjegyzés: 2022. január 1. és 2022. március 31. között

2021. december 31.	Hunor utca 24. Kft.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	589 227
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	7 702
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(168 245)
Saját tőke összesen	428 684
Csoport tulajdoni aránya	50,00%
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	214 342

2021. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.
Bevételek	1 144 523
Működési költségek	(812 157)
Pénzügyi eredmény	37
Adózás előtti eredmény	332 403
Jövedelemadók	(39 671)
Adózott eredmény	292 732
Csoport része az adózott eredményből	146 366

2022. évben 194 500 ezer Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2021. évben 370 000 ezer Ft).

A Csoportnak 2022. december 31-én, illetve 2021. december 31-én nem voltak függő kötelezettségei a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban, és maguknak a közös vállalkozásoknak sincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyekért a Csoportnak függő felelőssége lenne.

A Csoport nem vállalt tőkekötelezettséget a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban.

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Kaució, óvadék	91 676	59 202
Egyéb tartósan adott kölcsön	18 926	3 210
Összesen	110 602	62 412

10. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport. A magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os, az olasz operáció tekintetében 24%-os adókulcs kerül alkalmazásra

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

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

Halasztott adó követelés	2022.12.31	2021.12.31
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	692 507	0
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	106 925	142 268
Veszteségelhatárolás	92 831	35 827
Vevőkövetelések értékvesztése	26 886	29 944
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	(8 831)	17 183
Céltartalék	0	2 092
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	157	905
Összesen	910 475	228 219

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

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege							
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z o.o.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2021	0	0	0	0	0	0	0%
2022	0	0	0	0	0	0	0%
2023	351 981	151 882	943 504	336 623	1 783 990	152 264	40%
2024	796 665	232 175	943 504	678 278	2 650 622	226 231	60%
2025	0	0	0	0	0	0	0%
Összesen	1 148 646	384 057	1 887 008	1 014 902	4 434 612	378 494	100%

A magyar leányvállalatok összesen további 69 252 eFt felhasználható negatív adóalappal rendelkeznek.

11. Készletek

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	0	7 407 313
Készletre vett ingatlanok értéke	6 038 280	0
Marketing eszközök	20 795	11 557
Összesen	<u>6 059 075</u>	<u>7 418 870</u>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja. E készletek megtérülése a projekt átadási ütemének megfelelően 2022-2023. évben várható.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5 420 000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2022. június 30-án. A projekthitel 2022. július 18-án végtörlesztésre, a jelzálog pedig törlésre került.

12. Vevőkövetelések

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Vevőkövetelések	3 400 374	2 265 180
Vevőkövetelések értékvesztése	(170 609)	(163 129)
Összesen	<u>3 229 765</u>	<u>2 102 051</u>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 2 432 534 eFt-tal nőtt a Hgroup Spa. konszolidálása következtében, valamint 710 633 eFt millió Ft csökkent Forest Hill lakóingatlan projekt vevőivel szemben fennálló követelések összege.

	2022.12.31	2021.12.31
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	163 129	250 327
Növekedés	95 668	37 711
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	0
Csökkenés	-88 188	-124 910
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	7 480	-87 199
Záró vevőkövetelések értékvesztése	170 609	163 129

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Csoport kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Csoporttal.

Magánszemély vagy annak közeli hozzátartozója esetében Csoporttal szemben kapcsolt viszony akkor áll fent amennyiben a magánszemély:

- ellenőrzést, közös ellenőrzést gyakorol, vagy
- jelentős befolyással rendelkezik a Társaság felett;
- kulcspozícióban lévő vezető a beszámolót készítő gazdálkodó egységnél vagy annak egy anyavállalatánál.

A gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a beszámolót készítő gazdálkodó egység ugyanazon csoport tagja (tehát minden egyes anyavállalat, leányvállalat és társleányvállalat kapcsolt viszonyban áll egymással).
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja).
- Mindkét gazdálkodó egység ugyanazon harmadik fél közös vállalkozása.
- Az egyik gazdálkodó egység egy harmadik gazdálkodó egység közös vállalkozása, a másik gazdálkodó egység pedig a harmadik gazdálkodó egység társult vállalkozása.
- A gazdálkodó egység munkaviszony megszűnése utáni juttatási programot biztosít a beszámolót készítő gazdálkodó egység munkavállalói vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel kapcsolt viszonyban álló gazdálkodó egység munkavállalói részére. Ha a beszámolót készítő gazdálkodó egység maga biztosítja az ilyen programot, akkor a szponzoráló munkáltatók szintén kapcsolt viszonyban állnak a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel.
- A gazdálkodó egység egy a Társasággal kapcsolt viszonyban álló magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll vagy ilyen személy a gazdálkodó egységben kulcspozíciót tölt be.

- A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyiknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a beszámolót készítő gazdálkodó egységnek vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egység anyavállalatának.

A Csoport a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket a független felekkel kötött ügyletekkel azonos feltételekkel kötötte, amennyiben ezek a feltételek megalapozottak.

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2022.12.31	2021.12.31
Medasev Holding Kft.	0	10 080
Anyavállalat	0	10 080
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	4 161
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	0	13
Közös vállalkozások	4 161	4 175
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	21 184	728
DH Magyar Lakás Ingatlanalap	0	151 809
Más kapcsolt felek	21 184	152 537
Összesen	25 345	166 792

A kapcsolt követelések összértéke 25 345 eFt-ra csökkent a tárgyidőszak alatt (2021: 166 792 eFt). A Medasev Holding Kft. 2022 július 30-ig visszafizette kölcsöntartozását, a nyújtott kölcsön éves kamata a mindenkor hatályos MNB alapkamat plusz 5,0% volt. A Csoport 2021. során likviditási kölcsönt nyújtott a Csoport 100%-os tulajdonában lévő Impact Alapkezelő Zrt. által kezelt ingatlanalaprak átmeneti jelleggel. A Csoportnak 2022. december 31-én 21 184 eFt kölcsönkövetelése volt az Értékesítésre tartottnak minősített Impact Alapkezelő Zrt. felé (16. fejezet). Az alapkezelő a kölcsönt 2023. január hónap során visszafizette.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni kötelezettségeit a 28. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 49. pont mutatja be.

14. Egyéb követelések

	2022.12.31	2021.12.31
Adott előlegek	945 502	307 235
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	585 121	0
Egyéb követelések (adó)	80 943	22 784
Rövid lejáratú kölcsönök	17 175	17 175
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	13 993	13 969
Egyéb követelés	11 658	5 751
Kaució	7 562	3 219
Peres ügyek illetékkövetelése	1 914	1 730
Engedményezett követelések	1 180	1 180
Óvadék	0	30 000
Összesen	1 665 048	403 043

Az adott előleg és óvadékok sorok összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízincg kapcsán a lízincgbeadóknak adott óvadékok teszik ki. 2022. év végén 757 069 eFt az olasz Hgroup-hoz köthető.

A Csoportnak összesen 585 121 eFt követelése áll fenn a Hgroup Spa. eladóival szemben vételárkorrekció kapcsán (a felvásárlásról lásd 2.4.2.1. fejezetet). A felek közötti megállapodás értelmében a követelést a halasztott vételárakba számítják be (halasztott vételár kapcsán lásd még 26. fejezetet).

A Csoportnak összesen 80 943 eFt adókövetelése volt adóelőlegek miatt (2021: 22 784 eFt).

15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekek

	2022.12.31	2021.12.31
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	10 634 625	5 220 931
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	92 550	1 270 504
Pénztárak	11 739	5 597
Összesen	10 738 914	6 497 032

Az összesített bankszámlaegyenlegben belül mintegy 92 550 eFt (2021: 1 270 504 eFt) felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	92 050 eFt	A Forest Hill lakópark kivitelezésével kapcsolatban fenntartott, a korábbi kivitelezővel (Pricons Kft.) szembeni kifizetéseket kezelő fedezetkezelői számla zárolt egyenlege.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	92 550 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén felhasználásra került összeget a 22. pont mutatja be.

16. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Speratív jutalék	734 386	657 673
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	171 193	74 972
Költségek aktív időbeli elhatárolása	5 626	1 867
Összesen	<u>911 205</u>	<u>734 512</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 32. fejezetet).

A bevételek aktív időbeli elhatárolása sor az időszak végén még ki nem számlázott jutalékbevételek összegét mutatja.

17. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport igazgatósága a profiltisztítás jegyében a befektetési célú ingatlaportfólió fokozatos leépítése mellett döntött. Az értékesítés alatt álló ingatlanokat, három budapesti lakást átsorolt értékesítésre tartott eszközzé.

Az igazgatóság döntött továbbá az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítéséről, mivel a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokat hátrányosan érintő visszaváltási szabályok miatt folyamatos csökkent az által kezelt alap nettó eszközértéke. Az Impact Alapkezelő Zrt. üzleti tevékenysége 2022. október 1-jéig a Csoport Kapcsolódó szolgáltatások működési szegmensének részét képezte.

Az értékesítésre tartott eszközök értékesítése várhatóan a beszámolási időponttól számított egy éven belül befejeződik. Az alábbiakban foglaljuk össze az Értékesítésre tartott eszközöket és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeket:

	Impact Alapkezelő Zrt. 2022.12.31	Befektetési célú ingatlanok 2022.12.31	Összesen 2022.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	176 205	226 216	402 421
Bekerülési érték kivezetése (források)	(32 836)	0	(32 836)
Nettó eszköz összesen	143 369	226 216	369 585
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>			
Befektetési célú ingatlanok		226 216	226 216
Gépek és berendezések	291	0	291
Halasztott adó követelések	701	0	701
Kapcsolt követelések	46 718	0	46 718
Egyéb rövid lejáratú követelések	148	0	148
Társasági adó követelések	1 296	0	1 296
Aktív időbeli elhatárolások	244	0	244
Pénzeszközök	126 806	0	126 806
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	176 205	226 216	402 421
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>			
Szállítók	(4 041)	0	(4 041)
Kapcsolt kötelezettségek	(21 184)	0	(21 184)
Egyéb adókötelezettségek	(1 327)	0	(1 327)
Egyéb kötelezettségek	(2 329)	0	(2 329)
Társasági adó kötelezettségek	(262)	0	(262)
Passzív időbeli elhatárolások	(3 693)	0	(3 693)
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	(32 836)	0	(32 836)
<u>Eredménykimutatás</u>			
Megszűnő tevékenység eredménye	881	0	881

18. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

A Társaság által kibocsátott részvények darabszámát és névértékét az alábbi táblázat mutatja be:

Részvényosztály	2022		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	2022		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
December 31.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2022		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	1 000	50	1 000	50
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
December 31.	1 000	50	1 000	50

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 (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőke módszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó részzel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

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

A Társaság Igazgatósága 2021. április 20-án a 102/2020. (IV. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően közgyűlési jogkörben határozott 1 388 449 eFt osztalék jóváhagyásáról. A fentieknek megfelelően a 2021. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (60.499 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 1 328 000 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 38,8 Ft). Az elhatározott osztalék 2021. február 24-én megfizetett osztalékkelőleggel csökkentett összege került kifizetésre 2021. június 15-én. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében az osztalékkelőleg felül kifizetett osztalék részvényenként 25,9 Ft volt.

A Társaság Közgyűlése 2022. április 27-én határozott 1 175 700 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2021. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (75 300 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 1 100 400 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 32,0 Ft). Az elhatározott osztalék 2022. június 17-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 32,31 Ft volt.

A Társaság igazgatósága a törzsrészvényekre várhatóan összesen 3 690,0 millió Ft (részvényenként 107,3 Ft) osztalékfizetést terjeszt a Társaság 2023. április 27-re tervezett Közgyűlése elé.

Osztalék levezetése	2022	2021
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	(1 100 400)	(1 328 000)
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	(75 300)	(60 449)
Elhatározott osztalék összesen	(1 175 700)	(1 388 449)
Levont SZJA	(8 724)	0
Elhatározott osztalék SZJA után	(1 166 976)	(1 388 449)
1. negyedév	0	(450 537)
2. negyedév	(1 091 381)	(877 375)
3. negyedév	(8 724)	(88)
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	(1 100 104)	(1 328 000)
1. negyedév	(15 112)	(15 125)
2. negyedév	(18 825)	(15 112)
3. negyedév	(18 825)	(15 112)
4. negyedév	(18 825)	(15 112)
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	(71 587)	(60 462)
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	(1 171 692)	(1 388 462)

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

19. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

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

A 2021. évben indult vezetői opciós program darabszám helyett keretösszeget rögzít: öt résztvevőre fejenként 20 millió Ft kerül leosztásra az opció leendő lehívási árfolyamával.

A 2022. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 520 Ft/db-os lehívási áron.

Munkavállalók 2021 program

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

Munkavállalók 2022 program

A 2021. április 20-án a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2022 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2021. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2021. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2023-ban.

Munkavállalók 2023 program

A 2022. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2023 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2022. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2022. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2024-ben.

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2021** és a **Vezetői opciós Program 2020/2022** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2022. évi konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság 2020. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján az **eredményességi feltétel teljesült**.

	2022	2020
Konszolidált árbevétel	30 264 318	9 067 335

A 2022. április 27-én a Közgyűlés döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 1 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2022.12.31	2021.12.31
Időszak elején	614 671	507 830
Részvényvásárlás	703 192	147 147
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(535 660)	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	(37 916)	(40 306)
Időszak végén	744 287	614 671

20. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege 504 502 eFt (2021: 112 494 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

21. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérleghorizonton a kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is. A HGroupnál szereplő nem ellenőrző részesedést a Csoport a 2.4.2.1 pontban bemutatott módszerrel jeleníti meg a beszámolóban.

Jelentős nem ellenőrző részesedéssel érintett leányvállalatok pénzügyi információit az alábbi táblázatok mutatják be:

Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2022	2021
Hgroup S.p.A.	Olaszország	28,86%	-
Credipass S.r.l.	Olaszország	32,57%	-
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	28,86%	-
Realizza S.r.l.	Olaszország	35,97%	-
Relabora S.r.l.	Olaszország	28,86%	-
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%

Jelentős nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény	2022	2021
Hgroup S.p.A.	(21 115)	-
Credipass S.r.l.	255 461	
Medioinsurance S.r.l.	111 157	
Realizza S.r.l.	(35 052)	
Relabora S.r.l.	(71 419)	
Duna House Franchise s.r.o.	(3 786)	410
Duna House Hypoteky s.r.o.	472	875
Center Reality s.r.o.	(1 363)	4 700
Primse.com Sp. z o.o.	(5 079)	(2 234)
Összesen	229 275	3 751

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

E leányvállalatok összefoglaló pénzügyi információi alább találhatóak. Az adatok cégcsoporton belüli kiszűrések előtti összegeken alapulnak

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2022. évre vonatkozóan

	2022.04.01-2022.12.31.					2022.01.01-2022.12.31.			
	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Bevételek összesen	820 427	12 808 978	2 396 747	443 537	14 228	33 046	4 069	364 120	4 097
Működési költségek	(851 249)	(11 592 061)	(1 792 907)	(565 986)	(297 014)	(51 867)	(1 652)	(368 007)	(61 280)
Pénzügyi eredmény	(31 452)	(47 464)	(1 107)	(737)	(83)	(108)	(57)	(1 069)	(5 443)
Adózás előtti eredmény	(62 274)	1 169 452	602 733	(123 186)	(282 869)	(18 929)	2 360	(4 956)	(62 626)
Jövedelemadók	(16 511)	(324 947)	(187 988)	18 263	16 393	0	0	(1 859)	11 838
Adózott eredmény	(78 785)	844 505	414 745	(104 923)	(266 476)	(18 929)	2 360	(6 815)	(50 788)

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2021. évre vonatkozóan

	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Bevételek összesen	51 377	5 360	422 741	0
Működési költségek	(50 815)	(936)	(393 754)	(26 692)
Pénzügyi eredmény	1 487	(51)	27	(887)
Adózás előtti eredmény	2 050	4 373	29 014	(27 579)
Jövedelemadók	0	0	(5 513)	5 237
Adózott eredmény	2 050	4 373	23 502	(22 342)

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2022. december 31-re vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	1 733 406	3 650 986	1 977 619	104 386	76 223	335 811	19 433	41 514	27 625
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 373 186	7 469 072	29 580	133 669	1 651	0	0	252	47 937
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(2 193 832)	(2 771 126)	(967 626)	(500 098)	(795 402)	(346 066)	(1 081)	(377 412)	(147 528)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 518 519)	(2 788 972)	(43 518)	(117 761)	(6 804)	0	0	0	0
Saját tőke összesen	394 241	5 559 960	996 055	(379 804)	(724 331)	(10 255)	18 353	(335 647)	(71 966)
Ebből:									
Anyavállalatra jutó	280 463	3 748 886	708 594	(243 173)	(515 289)	(8 204)	14 682	(265 832)	(64 769)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	113 778	1 811 074	287 462	(136 631)	(209 042)	(2 051)	3 671	(69 815)	(7 197)

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2021. december 31-re vonatkozóan

	Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	322 281	14 202	125 875	8 797
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	0	0	1 957	23 270
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(313 830)	27	(421 906)	(50 903)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0
Saját tőke összesen	8 452	14 229	(294 075)	(18 836)
Ebből:				
Anyavállalatra jutó	6 761	11 383	(232 907)	(16 952)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	1 690	2 846	(61 167)	(1 884)

22. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2022.12.31	2021.12.31
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	Bubor 1m + 2,50%	Végtörlesztve: 2022.07.18		4373387
Cash pool hitel, Olaszország			357 048	
Összesen			357 048	4 373 387

Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2022.12.31	2022.12.31	2021.12.31
			<i>EUR</i>	<i>eFt</i>	<i>eFt</i>
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	2,90%	2031.11.08	1 628 083	651 640	
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	1,60%	2032.06.11	355 162	142 154	
Unicredit, 2 000 000 EUR	5,20%	2024.05.05	49 404	19 774	
Creval, 1 500 000 EUR	Euribor 3m + 2,75%	2024.10.05	901 168	360 692	
Banca Privata Leasing, 560 000 EUR	Euribor 3m + 4,50%	2023.03.27	574 058	229 767	
Összesen			3 507 875	1 404 027	0

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én volt esedékes, ugyanakkor a COVID-19 járvány kapcsán hozott, többször meghosszabbított hitelmoratórium hatálya alá esett. A Cégcsoport 2022. július 18-án végtörlesztette a hitelt.

A Pusztakúti 12 Kft. projekthitelén kívül minden hosszú és rövid lejáratú hitel az olasz Hgroup Spa. és leányvállalatai által felvett hitel.

BPER és Volksbank jelzáloghitelek

A Hgroup csoport összesen két irodát tulajdonol az olaszországi Bergamoban és Castelfranco Venetoban (lásd 3. pontot). Az ingatlanok megvásárlásához két fix kamatozású jelzáloghitelt vett fel 2018-ban, az ingatlanok jelzáloggal terheltek. A hiteleket havi egyenlő részletben törleszti a társaság.

Unicredit, Creval és Banca Privata Leasing hitelek

E hiteleket múltbeli felvásárlások finanszírozására vette fel a Hgroup Spa. Jelzáloggal nem biztosítottak.

23. Tartozások kötvénykibocsátásból

A kötvények bekerüléskor tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek az IFRS 9 standardnak megfelelően. A kötvényekért kapott érték és a visszafizetéskor esedékes érték közötti különbség a kötvény lejárat ideje alatt az effektív kamatláb módszerével kerül elszámolásra a kamatköltségek között.

2020-ban a Csoport külső finanszírozási struktúrájának felülvizsgálatát kezdeményezte annak érdekében, hogy diverzifikálja és javítsa a Csoport hitelfortfóliójának lejárat szerkezetét. Ennek megfelelően a Csoport a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Növekedési Kötvényprogramjának (NKP) keretei között történő kötvénykibocsátást hajtott végre és versenyképes árazású finanszírozási forráshoz jutott.

Az MNB 2019. július 1-jén indította el a Növekedési Kötvényprogramot, melynek célja a monetáris politikai transzmisszió hatékonyságának növelése a hazai vállalkozók kötvény-piac likviditásának bővítésén keresztül. A Csoport a kötvény-kibocsátásból származó forrást meglévő hitelei kiváltására, akvizíciókra és egyéb beruházásokra használja fel.

Az alábbi táblázat mutatja a főbb paramétereket és a fennálló kötvénytartozásokat:

	Kupon	Lejárat	2022.12.31	2021.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3.00%	2030.09.02	6 875 081	6 909 514
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4.50%	2032.01.12	6 184 747	
Összesen			13 059 828	6 909 514

Duna House NKP Kötvény 2030/I.

A Társaság 2020. augusztus 31-én zártkörű aukciót követően 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6 600 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Csoport rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2021. március 1-én a „Duna House NKP Kötvény 2030/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3,0%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2,3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6 909 902 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 22 240 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak), ebből 20 534 eFt-ot 2020. évben, 1 706 eFt-ot pedig 2021-ben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2020-as bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (6 889 368 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 2,39%.

A kibocsátásból a Társaság refinanszírozta a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, a fennmaradó összeget további akvizíciókra fordította. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-án törlesztette a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozását.

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

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2022	-198 000	0	-198 000
2023	-198 000	0	-198 000
2024	-198 000	0	-198 000
2025	-198 000	0	-198 000
2026	-198 000	-1 320 000	-1 518 000
2027	-158 400	-1 320 000	-1 478 400
2028	-118 800	-1 320 000	-1 438 800
2029	-79 200	-1 320 000	-1 399 200
2030	-39 600	-1 320 000	-1 359 600
Összesen	-1 386 000	-6 600 000	-7 986 000

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

A Társaság 2022. január 10-én zártkörű aukciót követően 2022. január 12. napján „Duna House NKP Kötvény 2032/I” elnevezéssel összesen 6 000 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Csoport rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2022. március 18-án a „Duna House NKP Kötvény 2032/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 98,649%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 4,5%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 4,7076% volt, a kibocsátás teljes bevétele 5 918 940 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 4 940 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak) a 2022. évben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2022-es bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (5 914 000 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 4,72%.

A Cégcsoport a kötvénybevételekből finanszírozta a HGroup Spa. felvásárlását és további akvizíciókat tervez.

Duna House NKP Kötvény 2032/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2023	-270 000	0	-270 000
2024	-270 000	0	-270 000
2025	-270 000	0	-270 000
2026	-270 000	0	-270 000
2027	-270 000	0	-270 000
2028	-270 000	-1 200 000	-1 470 000
2029	-216 000	-1 200 000	-1 416 000
2030	-162 000	-1 200 000	-1 362 000
2031	-108 000	-1 200 000	-1 308 000
2032	-54 000	-1 200 000	-1 254 000
Összesen	-2 160 000	-6 000 000	-8 160 000

24. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
2020. december 31-én	0	0	0
2021. december 31-én	0	0	0
Üzleti kombinációk		128 812	128 812
Év során felmerülő	17 000	0	17 000
Felhasznált	0	(65 777)	(65 777)
2022. december 31-én	17 000	63 035	80 035

Biztosíték típusú garanciák

Céltartalékot képzünk az év során értékesített ingatlanokkal kapcsolatos várható garanciális igényekre, a múltbeli garanciális igények, javítások mértékének tapasztalatai alapján. Ezek a költségek várhatóan az műszaki átadást követő három pénzügyi évben fognak felmerülni. Az időérték hatása minimális, így a Csoport nem alkalmaz diszkontálást. A jótállási céltartalék a jelenlegi értékesítettségi szintek és az összes értékesített ingatlanra vonatkozó jótállási időszak alapján került megállapításra.

Peres ügyek várható kifizetései

A Hgroup folyamatban lévő peres ügyei kapcsán a Csoport összesen 128 812 eFt céltartalékot képzett a felvásárlás pillanatában, amiből 65 777 eFt-ot felhasznált 2022. során.

25. Halasztott adó kötelezettségek

	2022.12.31	2021.12.31
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 496 574	0
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	111 531	168 892
Speratív jutalék elszámolása miatt	66 095	59 191
Egyéb nem jelentős tételek	9 451	(9 058)
Összesen	1 683 651	219 025

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A 2022. évben a Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 496 574 halasztott kötelezettséget képzett a Csoport az azonosított eszközökkel kapcsolatban.

A 2022. évi belül 66 095 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

26. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31	2021.12.31
Halasztott vételár	3 800 802	
Kisebbségi részesedésre vonatkozó kötelezettségek	4 985 424	
Végkielégítési alap	351 544	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	1 328	
Összesen	9 139 098	0

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összege a Hgroup Spa. felvásárlásához köthetően ugrott meg: 3 800 802 eFt a 70%-os tulajdonrész megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke, 4 985 424 eFt a kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke, valamint 351 544 eFt-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap.

27. Szállítói kötelezettségek

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Szállítók	3 106 913	1 321 060
Összesen	<u>3 106 913</u>	<u>1 321 060</u>

A szállítói kötelezettségállományt összesen 2 394 752 eFt-tal növelte a Hgroup Spa. konszolidációja , ugyanakkor a Magyarországon és Lengyelországban csökkenő hitelközvetítői, ingatlanközvetítői volumenek és ezáltal alacsonyabb fizetendő jutalékok 608 899 eFt-tal csökkentették azt.

28. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Anyavállalat	0	0
Dolgozói osztalék előírás	18 825	15 112
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	18 825	15 112
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	628	333
Bitkover Kft.	2 457	2 505
Hunor osztalékelőleg	70 000	0
Tagi kölcsön	51 029	0
Megszűnő tevékenységekkel szemben	906	0
Más kapcsolt felek	125 020	2 838
Összesen	143 845	17 950

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 18 825 eFt. A jóváhagyott osztalékokat a 18. fejezet mutatja be.

Az olasz Hgroup összesen 51 029 eFt tulajdonosi kölcsöntartozással rendelkezik nem ellenőrző részesedések tulajdonosai felé.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 2 457 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészének tulajdonosa.

A Csoport közös vezetésű vállalata, a Hunor utca 24. Kft. 2022. során 70 000 eFt osztalékelőleget fizetett a Csoportnak.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 13. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 49. pont mutatja be.

29. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	3 164 874	1 490 769
Adókötelezettség	495 403	173 999
Lakástulajdonosok elszámolási számla	126 389	159 204
Bérlők elszámolási számlája	105 602	88 273
Biztosítási kötelezettség	195 238	0
Jövedelemtartozás	103 749	83 522
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	16 618	0
Kapott kauciók	4 353	9 035
Egyéb	13 427	9 313
Kapott támogatások	0	0
Összesen	<u>4 225 653</u>	<u>2 014 115</u>

A vevőktől kapott összesen 3 164 873 eFt (2021: 1 490 769 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 32. pont).

A Csoportnak 495 403 eFt le nem járt adótartozása volt (2021: 173 999 eFt).

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

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

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

A Csoport 2020-ban összesen 25 737 eFt feltételhez kötött támogatást kapott a Lengyel Fejlesztési Alaptól a COVID-19 járvány következtében. A támogatásból 18 361 eFt-ot ismert el bevételként (lásd 0. pontot), a fennmaradó összeg visszafizetésre került.

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2022. és 2021. december 31-én, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket amelyeket a 2.4.2.1. és 26. fejezetek mutatnak be.

30. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Költségek passzív időbeli elhatárolása	482 348	11 501
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	249 429	357 779
Összesen	<u>731 777</u>	<u>369 280</u>

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

31. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	22 778 563	9 621 969
Ingyenértékesítés bevétele	3 284 655	773 656
Ingyenközvetítés árbevétele	2 004 325	2 053 932
Franchise díjak	1 486 995	1 499 622
Ingyenkezelés bevétele	265 831	146 729
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	78 193	81 523
Bérelti díj bevétele	73 256	50 023
Oktatások, képzések bevétele	73 180	35 322
Biztosításközvetítés bevétele	46 658	48 344
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	39 519	27 804
Továbbszámlázások (bérelti díj, rezsi, stb.)	36 581	47 109
Értékbecslés árbevétele	35 260	29 672
Marketing bevétel bankoktól	26 400	1 953
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	21 857	24 957
Értékesítés támogatás bevétele	13 045	16 396
Üzemeltetési díj árbevétele	0	2 919
Összesen	<u>30 264 318</u>	<u>14 461 930</u>

A Duna House Csoport konszolidált árbevétele 109%-kal 30 264 318 eFt-ra ugrott. Olaszország vezető hitelközvetítő csoportja, a Hgroup Spa. felvásárlása összesen 15 569 015 eFt-tal növelte a Csoport árbevételét 2022-ben. A hitel-, és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 75%-át tette ki. Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételek, úgy mint Ingatlanközvetítés árbevétele és franchise díjak rendre 2 és 1%-kal mérséklődtek. A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében 3 284 655 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2021: 773 656 eFt).

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

Olasz, lengyel és magyarországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A Cégcsoport a pénzügyintézetektől szed közvetítési díjakat, amelyre a hitelfolyósítás pillanatában válik jogosulttá. A díjazás jellemzően a közvetített hitel volumenének egy meghatározott százaléka, ugyanakkor egyes termékek esetén fix összeg.

Ingatlanközvetítés bevétele: A Duna House Group jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Realizza hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A Cégcsoport ingatlanközvetítési bevételeire az adásvétel vagy a bérleti szerződés megkötésének pillanatában válik jogosulttá. A díj mértéke a tranzakció egy bizonyos százaléka.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétele:

Ez a havi, folyamatos bevétel típusa a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoport szintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele: Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejárt terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, amelyre a Cégcsoport szerződéskötéskor válik jogosulttá és amely a szerződéses időszak alatt kerül elismerésre bevételként. A díj mértéke lokáció és szerződéses időtáv alapján változó fix díj.

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

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

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

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

Bérleti díj bevétele: A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

Ingtatlanértékesítés árbevétele: Az ingatlanfejlesztési projektek ingatlanjainak értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron. A lakások nettó vételára birtokbaadásakor kerül árbevételként elismerésre.

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

32. Szerződéses egyenlegek

	2022.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	3 229 765	2 102 051
Szerződéses eszközök	734 386	657 673
Szerződéses kötelezettségek	3 390 922	1 742 057

A vevőkövetelésekben 2 432 534 eFt növekedést okozott a Hgroup felvásárlása (2.4.2.1. fejezet).

A Csoport magyarországi hitelközvetítő tevékenységének speratív jutalékait tekinti szerződéses eszközöknek. E jutalékokat a Csoport lemorzsolódási tartalék képzése mellett a hitel folyósításának pillanatában elismeri árbevételként. A speratív jutalékállomány összege a Csoport által Magyarországon közvetített jelzáloghitelek élő állománya alapján változik.

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt belépési díjak és az ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előlegek és foglalók összegét takarják. Egyenlege a Csoport által fejlesztett lakások folyamatban lévő átadásai miatt emelkedett, az ehhez kapcsolódó egyenleg 2022. december 31-én 3 071 915 eFt-ot tett ki (2021: 1 459 355 eFt).

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	2022	2021
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	3 975 474	586 785

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2022. során.

33. Egyéb működési bevételek

	2022	2021
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	200 180	145 576
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	71 118	31
Egyéb	46 373	3 956
Követelések értékvesztésének visszairása	50 613	55 670
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	26 116	68 655
Elévült kötelezettségek	6 379	5 287
Társasági adó támogatás	3 868	0
Postpaid értékesítési bevétel	213	132
Kapott támogatások	0	18 361
Készletkülönbözet	0	2
Káresemény	0	675
Összesen	404 860	298 345

A Csoport 2022-ben összesen 200 180 eFt egyéb működési bevételt realizált peres ügyekből (2021: 145 576 eFt). Ebből a legnagyobb tételt a Pusztakúti 12. Kft. korábbi kivitelezőjével, a Pricons Kft-vel szemben realizált 154 383 eFt (2021: 125 662 eFt) bankgarancia jelentette.

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén 26 116 eFt (2021: 68 655 eFt) nyereséget realizált a Csoport (a befektetési ingatlanportfólió könyv szerinti értéke a 4. fejezetben kerül bemutatásra). A Csoport profiltisztítás jegyében megkezdte befektetési célú ingatlanportfóliójának értékesítését, az értékesítés alatt álló ingatlanokat átsorolta Értékesítésre tartott eszköz sorra (lásd 16. fejezetet).

A Csoport 2021-ben összesen 18 361 eFt bevételt ismert el olyan Lengyelországban kapott állami támogatások kapcsán amelyek feltételeit teljesítette. A támogatások több támogatási program keretébe tartoztak melyek céljai a likviditási helyzet javítása, kisgyermekesek gyermekgondozási díjának állami átvállalása és munkaerő megtartás voltak.

34. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2022	2021
Pusztakúti 12. Kft.	(1 256 657)	411 183
Reviczky 6-10. Kft.	0	(169)
Összesen	(1 256 657)	411 014
Tárgyévi készletváltozás levezetése	2022	2021
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	(1 364 815)	219 621
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	(1 256 657)	411 014
Eltérés	108 158	191 393
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	258 697	44 949
Egyéb működési ráfordítás	0	315 890
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	(150 539)	(169 446)
Összes saját termelésű készlet módosítás	108 158	191 393

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.

2022-ben a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 158 930 eFt (2021: 180 864 eFt) harmadik feleknek fizetett kamatból 150 539 eFt (2021: 169 446 eFt) kamatot aktivált a társaság (94,72 %-os aktiválási ráta, 2021: 95,02%).

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

35. Anyagköltségek

	2022	2021
Közműdíjak	110 590	73 058
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	87 201	170 714
Nyomtatvány, irodaszer	12 727	5 338
Üzemanyag	12 511	8 152
Karbantartási költségek	5 645	4 310
Összesen	228 674	261 572

A kivitelezés anyagköltségei a Csoport által fejlesztett és 2020. január óta saját generálkivitelezésben végzett Forest Hill lakóparkhoz kapcsolódnak. A projekt műszaki átadása több lépésben megtörtént 2022. során, így a kivitelezési munkák befejeződtek.

36. Eladott áruk és szolgáltatások

	2022	2021
Pénzügyi termék közvetítés költsége	1 069 001	1 151 800
Alvállalkozói teljesítmények	467 735	755 607
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	192 966	106 195
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	157 155	67 095
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	142 939	119 570
Értékbecslői díjak	11 401	16 810
Energetikai tanúsítvány díjak	650	241
Összesen	2 041 847	2 217 319

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 34. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezeti ki.

37. Igénybevett szolgáltatások

	2022	2021
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	15 423 460	6 345 928
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	1 107 008	230 285
Szakmai szolgáltatási díjak	1 029 785	394 249
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	697 633	963 519
IT üzemeltetés költsége	608 637	44 594
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	548 653	541 642
Hirdetés-, reklám	338 209	113 711
Bérleti díj, közös költség	216 772	133 856
Ügyvédi díjak	113 733	36 556
Bankköltség, biztosítási díj	76 466	34 877
Telefon-, kommunikációs költségek	46 704	40 141
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	16 604	24 197
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	11 037	20 768
MyCity tervezési és építészeti költségek	8 214	10 316
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	7 534	8 277
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	4 625	21 656
Értékbecslés közvetlen költsége	3 139	2 361
Összesen	20 258 213	8 966 933

Az igénybevett szolgáltatások 76%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2021: 71%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költség sor éves szinten 143%-kal bővült, ami némileg meghaladja a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemét (lásd 0. pontot) az országonként eltérő jutalékstruktúrák következtében. A pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségein belül 10 763 515 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2021: 0 eFt) (2.4.2.1. fejezet).

Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összegéből 2022. évben 669 931 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2021: 0 eFt).

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

38. Személyi jellegű ráfordítások

	2022	2021
Béreköltség	1 387 054	607 085
Járulékok	226 563	59 777
Munkavállalók részvényprogram	16 945	27 157
Egyéb személyi jellegű juttatások	186 723	147 197
Összesen	1 817 286	841 216

Átlagos statisztikai létszám 217 141

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 141-ről 217 főre emelkedett. A Csoport olaszországi leányvállalatokkal való bővülése 62,2 fővel növelte az átlagos létszámot. Lengyelországban 4,1 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 9,6 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása miatt A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2022-ben.

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

39. Egyéb működési ráfordítások

	2022	2021
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	199 737	155 798
Behajthatatlan követelések leírása	194 894	415 274
Egyéb	135 456	10 098
Követelések értékvesztése	29 849	39 164
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	21 785	8 827
Bánatpénz	10 308	233 435
Kötbér, késedelmi kamat	7 174	472
Bírságok	6 598	1 423
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	6 378	0
Adott támogatás	3 870	2 000
Hiányzó készlet	0	22
Összesen	616 049	866 513

A Csoport a Forest Hill lakópark fejlesztését végző projektársaságban 181 135 eFt (2021: 385 622 eFt) behajthatatlan követelést írt le 2022. során a korábbi kivitelező Pricons Kft-vel és annak alvállalkozóival szemben. Az elálló vevőknek összesen 10 308 eFt (2021: 233 435 eFt) foglalót fizetett ki, amely a bánatpénz soron kerül bemutatásra.

A követelések értékvesztése 29 849 eFt-ot tett ki (2021: 39 164 eFt).

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA, KATA adó) a magyarországi KATA-s adózásban működő hiteltanácsadók és a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

40. Pénzügyi műveletek bevételei

	2022	2021
Árfolyamnyereség	271 449	201 827
Kapott kamatok	532 040	23 735
Összesen	803 489	225 562

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

A Csoport 2022. során 532 040 eFt kamatbevételre és lejáratig tartott diszkont kincstárjegyekből szerzett bevételre tett szert (2021: 23 735 eFt). A Csoport a 2022. év során 32 500 eFt kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2021: 0). A kölcsönök 2022. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek, amelyekkel kapcsolatban 2022. során összesen 2 240 eFt kamatot kapott a Csoport.

41. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2022	2021
Fizetett kamatok	217 758	29 300
Kötvény kamat	434 314	164 371
Lízing kamat	37 909	15 178
Árfolyamvesztés	49 113	82 836
Összesen	739 094	291 685

A 2021. éves beszámolóban a Lízing kamatok a Fizetett kamatok soron került bemutatásra. A Csoport a transzparencia érdekében bővítette a pénzügyi műveletek ráfordításainak bemutatását és külön soron jeleníti meg a lízinghez kapcsolódó kamatokat.

A Csoport 2022. évi kamatráfordításából 80 843 eFt-az olasz leányvállalatokban merült fel (2021: 0), valamint 434 314 eFt kötvénykamat ráfordítást számolt el (2021: 164 371 eFt).

A Csoport kötvényeivel kapcsolatos részletes információkat a 23. fejezet, a hitelekkel, kölcsönökkel kapcsolatos információkat a 22. fejezet tartalmazza.

42. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2022	2021
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	789 178	226 480
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	63 077	47 822
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	22 015	10 644
Halasztott adó	-98 334	26 885
Összesen	775 936	311 831

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

A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatásban kimutatott jövedelemadók összevetése:

	2022	2021
Adózás előtti eredmény	3 715 166	1 786 000
Magyarországi társasági adó 9% (2021: 9%)	334 365	160 740
Nem levonható ráfordítások	194 785	40 366
Nem adózó jövedelmek	(87 731)	(35 496)
Külföldi adókulcsok hatásai	249 425	87 754
Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban	690 844	253 365
Iparűzési adó	63 077	47 822
Innovációs járulék	22 015	10 644
Jövedelemadók összesen	775 936	311 831

43. Egyéb átfogó jövedelem

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

	2022	2021
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	513 557	25 554
Egyéb átfogó jövedelem	513 557	25 554
Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek		
<i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	<i>513 557</i>	<i>25 554</i>

44. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2022	2021
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 940 110	1 474 169
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-146 996	-75 301
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 793 114	1 398 868
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 459	33 863
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 516	33 922
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	83,5	41,3
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	83,3	41,2

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2022. során részvényopcióval lehívható várhatóan összesen kb. 655 ezer darab részvénye (a 2021/2023 vezetői opcióprogram végső részvény darabszámát a 2023. évi közgyűlés által megállapítandó lehívási ár fogja meghatározni).

45. Szegmensinformációk

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárak a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Összesen
Immateriális javak	379 572	6 247 807	69	29 873	35	8 778	6 666 133
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	982 500	0	982 500
Ingatlanok	0	5 395	35 611	2 812	366 599	1 376 632	1 787 050
Gépek és berendezések	21 454	7 261	10 879	2 215	3 842	141 446	187 097
Vevőkövetelések	270 321	2 813 852	55 894	41 162	1 909	46 627	3 229 765
Készletek	12 511	0	479	15	6 043 949	2 121	6 059 075
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 321 093	6 187 707	295 271	738 765	716 291	11 851 851	22 110 978
Eszközök összesen	3 004 952	15 262 022	398 202	814 842	8 115 125	13 427 455	41 022 598
Szállítók	(168 213)	3 051 377	58 764	39 158	97 633	28 194	3 106 913
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2 147 683	4 471 223	820 419	1 255 765	5 919 810	17 403 133	32 018 033
Kötelezettségek összesen	1 979 470	7 522 600	879 183	1 294 923	6 017 443	17 431 327	35 124 946
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 190 980	22 806 664	1 617 616	322 674	3 321 583	4 800	30 264 318
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	236 360	253	48 070	10 267	81 692	(376 642)	(0)
Értékesítés nettó árbevétele	2 427 339	22 806 917	1 665 686	332 942	3 403 275	(371 841)	30 264 318
Közvetlen költségek	(543 482)	(16 186 647)	(972 842)	(75 732)	(1 964 603)	198 556	(19 544 749)
Bruttó fedezet	1 883 858	6 620 270	692 844	257 209	1 438 672	(173 285)	10 719 569
Értékcsökkenés és amortizáció	(247 062)	(609 521)	(53 814)	(5 786)	(30 026)	(67 910)	(1 014 120)
Közvetett működési költségek	(1 464 504)	(3 623 029)	(633 726)	(195 669)	(328 932)	(23 255)	(6 269 116)
Működési eredmény (EBIT)	172 291	2 387 720	5 305	55 754	1 079 714	(264 450)	3 436 332
Pénzügyi bevételek							803 489
Pénzügyi ráfordítások							(739 094)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							214 439
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye							3 715 166

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021. december 31.	Pénzügyi termékek közvetítése		Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatás k értékesítés	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Összesen
Immateriális javak	315 785	71	481	17 666	42	749	334 794
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 849 500	0	1 849 500
Ingatlanok	0	582	23 397	1 964	382 904	223	409 070
Gépek és berendezések	6 675	1 566	7 376	983	9 671	(3 431)	22 840
Vevőkövetelések	232 289	1 001 285	48 007	42 379	778 049	42	2 102 051
Készletek	7 612	175	150	15	7 408 764	2 155	7 418 870
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 862 598	1 957 319	475 483	563 645	2 130 490	3 485 796	10 475 332
Eszközök összesen	2 424 958	2 960 999	554 894	626 652	12 559 420	3 485 534	22 612 458
Szállítók	(198 959)	1 221 214	93 945	12 640	178 260	13 960	1 321 060
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 704 267	213 824	876 893	415 808	10 843 497	315 645	14 369 934
Kötelezettségek összesen	1 505 308	1 435 038	970 838	428 448	11 021 757	329 605	15 690 994
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 656 871	9 670 318	1 874 209	324 018	936 051	463	14 461 930
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	225 416	0	77 233	129	71 553	(374 331)	0
Értékesítés nettó árbevétele	1 882 287	9 670 318	1 951 442	324 147	1 007 604	(373 868)	14 461 930
Közvetlen költségek	(134 439)	(7 578 336)	(1 246 163)	(78 879)	(187 189)	76 417	(9 148 588)
Bruttó fedezet	1 747 848	2 091 982	705 278	245 268	820 416	(297 451)	5 313 342
Értékcsökkenés és amortizáció	(193 581)	(11 223)	(69 936)	(4 963)	(28 966)	(13 620)	(322 290)
Közvetett működési költségek	(995 412)	(727 675)	(468 263)	(175 464)	(1 099 962)	171 171	(3 295 605)
Működési eredmény (EBIT)	558 855	1 353 084	167 079	64 841	(308 513)	(139 900)	1 695 447
Pénzügyi bevételek							225 562
Pénzügyi ráfordítások							(291 685)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							156 676
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye							1 786 000

A Csoport az alábbiakban mutatja be árbevételének és működési eredményeinek országok szerinti megoszlását:

	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	7 706 030	5 275 276
Olaszország	15 569 015	
Lengyelország	6 620 557	8 756 209
Csehország	368 716	430 445
Értékesítés nettó árbevétele összesen	30 264 318	14 461 930
EBITDA		
Magyarország	2 333 020	1 194 292
Olaszország	2 119 816	
Lengyelország	17 907	789 470
Csehország	(20 291)	33 974
EBITDA összesen	4 450 452	2 017 736
Működési eredmény		
Magyarország	2 104 321	968 630
Olaszország	1 403 877	
Lengyelország	(51 575)	692 843
Csehország	(20 291)	33 974
Működési eredmény összesen	3 436 332	1 695 447

46. Tőkekemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 18-20. és 22-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1 és 26. pontok mutatják be. A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2022.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	5 897 652	6 921 462
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	3429%	4024%

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (23. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

- B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

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

A Társaság tőke kockázata 2022 során sem jelentős.

47. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoportnál három független tagból álló Felügyelő Bizottság és Audit Bizottság működik.

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

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2021. és 2022. évi hatása elhanyagolható volt.

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországon. A Cégcsoportnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31. és 2021. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2022.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	3 229 765	2 102 051
Egyéb követelések	1 665 047	403 043
Pénzügyi eszközök	110 602	62 412
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	10 646 364	5 226 528
Elkülönített pénzeszközök	92 550	1 270 504
Összesen	15 744 328	9 064 538
Elkülönített pénzeszközök	92 550	1 270 504
Pusztakúti 12. kft.	92 050	1 159 304
Impact Asset Management Zrt.	0	110 700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 92 550 eFt (2021: 1 270 504 eFt) a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 15. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve:

	2022.12.31	2021.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	9 463 287	4 567 152
Takarékbank Zrt.	93 361	1 198 587
Bank Millennium SA	347 370	604 617
Société Générale	24 760	121 078
Banca Unicredit	673 789	0
UBI BANK	124 608	0
Összesen	10 727 175	6 491 435

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettséget az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételárrészletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2022.12.31	2021.12.31
HUF	7 742 825	1 819 228
EUR	2 623 959	3 952 109
PLN	347 370	604 617
CZK	24 760	121 078
Összesen	10 738 914	6 497 032

Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

Törlesztési ütemezés összefoglaló 2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök (22. pont)	890 308	672 044	416 622	1 978 973
Kamatozó kötvények (23. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (26. pont)	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (29. pont)	263 854			263 854
Lízing kötelezettségek (6. pont)	330 712	1 559 999	0	1 890 711
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	3 106 913			3 106 913
Összesen	7 163 805	14 406 381	11 820 222	33 390 409

2021. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök (22. pont)	4 373 387			4 373 387
Kamatozó kötvények (23. pont)	198 000	2 112 000	5 874 000	8 184 000
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (29. pont)	248 449			248 449
Lízing kötelezettségek (6. pont)	95 625	402 717	0	498 342
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	1 321 060			1 321 060
Összesen	6 236 521	2 514 717	5 874 000	14 625 238

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 22. és 23. pontok mutatják be.

Piaci kockázat

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

Ingyatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2022.01.01	2021.01.01
	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	203 852	-185 114
Adózás előtti eredmény	3 715 166	1 786 000
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	214 044	-194 369
Adózás előtti eredmény	3 725 359	1 776 744
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>10 193</i>	<i>-9 256</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,274%</i>	<i>-0,521%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	224 237	-203 625
Adózás előtti eredmény	3 735 551	1 767 489
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>20 385</i>	<i>-18 511</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,546%</i>	<i>-1,047%</i>
15%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	234 429	-212 881
Adózás előtti eredmény	3 745 744	1 758 233
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>30 578</i>	<i>-27 767</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,816%</i>	<i>-1,579%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	193 659	-175 858
Adózás előtti eredmény	3 704 973	1 795 256
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-10 193</i>	<i>9 256</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,275%</i>	<i>0,516%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	183 466	-166 602
Adózás előtti eredmény	3 694 781	1 804 511
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-20 385</i>	<i>18 511</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,552%</i>	<i>1,026%</i>
-15%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 511 314	1 971 114
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	173 274	-157 347
Adózás előtti eredmény	3 684 588	1 813 767
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-30 578</i>	<i>27 767</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,830%</i>	<i>1,531%</i>

48. Pénzügyi instrumentumok

2022. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	110 602	110 602
Vevőkövetelések	3 229 765	3 229 765
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 646 364	10 646 364
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1 404 027	1 404 027
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 059 828	8 579 325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	357 048	357 048
Lízingkötelezettségek	1 762 557	1 762 557
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	8 786 226	8 786 226
2021. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	62 412	62 412
Vevőkövetelések	2 102 051	2 102 051
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 497 032	6 497 032
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 909 514	6 909 514
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 373 387	4 373 387
Lízingkötelezettségek	448 917	448 917

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 23. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok 2022. évi jelentős emelkedése következtében 8 579 325 eFt-ra csökkent (könyv szerinti érték: 13 059 828 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti

eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban. A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
2022. december 31.				
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I.	4,97	9,92%	1,92%	11,84%

A kötvények cash flow-ját a 23. pont ismerteti.

Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása

	2022	2021
Cashpool kamat	35 247	11 272
Adott kölcsön után kapott kamat	70 696	7 630
Bankkamat bevétel	338 365	3 883
Értékpapír kamatbevétel	85 492	915
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	2 240	35
Kapott kamatok	532 040	23 735
Értékpapír árfolyamnyereség	0	4 661
Árfolyamnyereség	271 449	197 167
Árfolyamnyereség	271 449	201 827
Összesen	803 489	225 562

Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása

	2022	2021
Kapott kölcsön után fizetett kamat	91 360	6 405
Cashpool kamat	37 163	11 244
Bankhitel után fizetett kamat	89 235	11 651
Fizetett kamatok	217 758	29 300
Árfolyamveszteség	49 113	82 836
Árfolyamveszteség	49 113	82 836
Lízing kamat	37 909	15 178
Kötvény kamat	434 314	164 371
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	472 223	179 549
Összesen	739 094	291 685

49. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2022. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 123 755 eFt javadalmazásban részesültek (2021 egész évben: 102 619 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.

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2022	2021
Igazgatósági tagok	116 505	97 219
Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)	60 388	49 334
Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)	52 975	44 742
Részvényalapú kifizetések	3 143	3 143
Felügyelőbizottsági tagok	7 250	5 400
Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)	7 250	5 400
Összesen	123 755	102 619

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 19. pontban). Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középvezetői vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2022	2021
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018	2020	2022	375	0	259 000
2019/2021	Teljesült	2018	2021	2023	391	0	276 600
2020/2022	Teljesült	2020	2022	2023	511	311 990	311 990
2021/2023*	Teljesült	2021	2023	2023	2023. évi Közgyűlés határozza meg		
2022/2024	Folyamatban	2022	2024	2026	520	250 000	-
Összesen						561 990	847 590

* A 2021/2023 program opcióinak lehívási összárfolyama 100 000 eFt, amely a 2023. évi rendes Közgyűlés által meghatározott lehívási árfolyamon fog opciós darabszámra konvertálódni.

A Csoport a 2022. év során 32 500 eFt kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2021: 0). A kölcsönök 2022. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek, amelyekkel kapcsolatban 2022. során összesen 2 240 eFt kamatot kapott a Csoport.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 13. pont, kötelezettségeit a 28. pont mutatja be.

50. Mérlegfordulónap utáni események

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

Hgroup kisebbségi vásárlások

A Csoport 2023. január 26-án megvásárolta a Hgroup Spa. 5,99%-os tulajdonrészét egy, a társaság menedzsmentjében nem aktív kisebbségi tulajdonostól. A tulajdonrész és az eladó felé fennálló vételár kötelezettségek együttes ellenértéke 2,35 millió euró volt.

A Csoport ezt követően 2023. január 31-én további 16,85%-kal, 93,98%-ra növelte tulajdoni arányát a Hgroup Spa-ban, a társaság alapítójának, Diego Locatelli fennálló részvénycsomagjának megvásárlásával. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

Fimaa vásárlás

2023. március során a Hgroup Spa. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l-ban, ezzel a Csoport közvetett tulajdoni hányada 71,0%-ra emelkedett.

Osztalékjavaslat

A Társaság igazgatósága a törzsrészvényekre várhatóan összesen 3 690,0 millió Ft (részvényenként 107,3 Ft) osztalékfizetést terjeszt a Társaság 2023. április 27-re tervezett Közgyűlése elé.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2022. április 27-án meghozott döntése alapján 2022. december 31 és 2023. március 20. között összesen 71 812 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2023. március 20-án 816 099 darab volt.

51. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (1132 Budapest, Váci út 20., nyilvántartásba-vételi száma: 001165). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Domoszlai Rita, kamarai regisztrációs száma 007371.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 83 000 euró volt 2022. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a leányvállalatok egyedi beszámolóinak könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

A beszámoló aláírására jogosultak Doron Dymischiz igazgatósági tag (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206/A), Gay Dymischiz igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízmosás lejtő 22.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

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

52. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság igazgatósága 2023. április 6-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2023. április 6.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymshiz

Igazgatósági tag

Gay Dymshiz

Igazgatósági tag

Máté Ferenc

Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő

Igazgatósági tag

Schilling Dániel

Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2022. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

DUNA HOUSE GROUP

1. A Csoport bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „Duna House Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Duna House Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 315 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Csoport 2016. novemberi IPO-ja óta töretlenül fejlődik:

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 2016. szeptemberben 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,
- 2018. novemberben megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, majd 2020. január elején a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot,
- 2022. január során megvásárolta az olasz piacvezető hitelközvetítő HGroup csoport 70%-os tulajdonrészét, további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call) pedig 100%-ra nőhet a Csoport részesedése. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon.

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2021. és 2022. évi hatása elhanyagolható volt.

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországban. A Cégcsoportnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Csoport 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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		címe:	2022.12.31	2021.12.31
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 Értékcsemlő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	-
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		90%	90%
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%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		71%	0%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		67%	0%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		71%	0%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		58%	0%
Relabora S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		53%	0%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>				
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		50%	50%

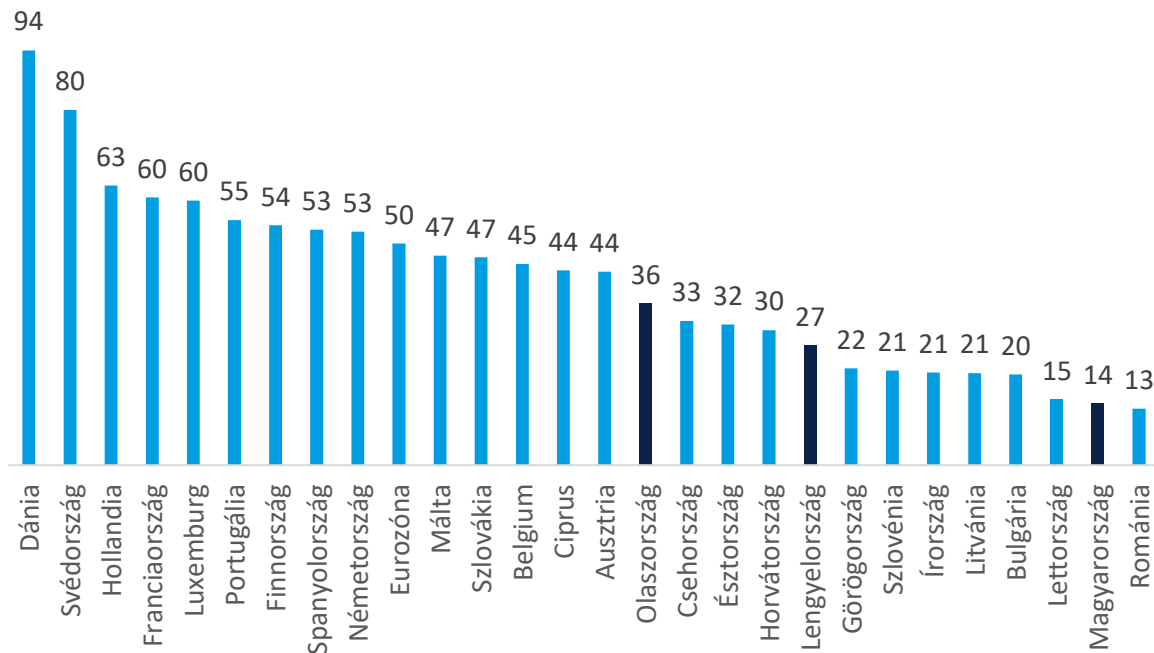
2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Hitelpiac¹

A Cégcsoport 2022. januárjában felvásárolta a Hgroup Spa. cégcsoportot amelynek Credipass S.r.l. leányvállalata Olaszország egyik legnagyobb hitelközvetítője. Az akvizíciót követően a Csoport Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon végez hitelközvetítői tevékenységet.

2022-ben a Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkivettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint Olaszországban 36, Lengyelországban 27, Magyarországon a GDP 14%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2022. III. negyedévében. A háztartási hitelállomány éves változása mérsékelt volt a régióban: Magyarországon 6,3%, Olaszországban 3,3%, míg Lengyelországban 4,4%-kal csökkent.

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2023. március

Az infláció megjelenésével 2021. végén Magyarországon, majd Lengyelországban is kamatemelési ciklust kezdtek a nemzeti bankok, 2022. során az ukrán-orosz háború kitörésével és az energiapiaci sokk hatására az amerikai és az európai központi bankok is emelni kényszerültek. A kamatemelésnek eltérő hatásai lehetnek az egyes országok hitelpiacaira annak függvényében, hogy milyen a lakossági hitelállomány és a jellemző hitelkihelyezések megoszlása kamatperiódus szerint.

Magyarországon a lakáshitel kamatok 2022. januári 4,7%-ról decemberre fokozatosan 11,3%-ra emelkedtek. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2022. évben 2 418 milliárd Ft lakossági hitel került kibocsátásra, 10,1%-kal elmaradva a megelőző évtől. A csökkenés az év harmadik és negyedik negyedévében gyorsult fel, rendre 25,2 és 34,3%-ot tett ki év/év alapon. A lakáshitelek részaránya a teljes hitelkihelyezésen belül éves átlagban nem változott, ugyanakkor az év végén tapasztalt csökkenés

¹ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-marcius>

intenzívebben érintette a lakáshiteleket ahol a harmadik és negyedik negyedévi csökkenés rendre 28,9 és 53,9%-ot tett ki év/ év alapon. Összesen 1 195 milliárd Ft lakáscélú hitelt vett fel a lakosság, 8,3%-kal kevesebbet, mint 2021-ben. A Csoport várakozásai szerint az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése várható 2023. során.

Az MNB felmérése szerint a lakossági szegmensekben a bankok 18 százaléka vár jelzáloghitel volumen növekedést, míg 8% csökkenést.

A Polish Bank Association adatai szerint Lengyelországban 2022. első három negyedévében 40,8%-kal 37,5 milliárd PLN-re esett a lakáshitel piac². A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49,1%-kal csökkent a jelzáloghitel-piac 2022. év egészében. A drasztikus esés a jellemzően rövid kamatperiódusú termékstruktúra, emelkedő kamatok, szigorú PTI szabályok (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) és a mindezek következtében eltűnő lakossági hitelképességnek tudható be. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét. A változás pozitív hatása már akár 2023. második negyedévéől jelentősebb lehet, így a piaci mélypont várhatóan 2022. utolsó vagy 2023. első negyedévére tehető. Továbbá, a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.

A Hypostat adatai szerint Olaszországban 79 milliárd EUR (+3,6% év/év) volt az új jelzáloghitel kihelyezések összege 2021-ben, a fennálló hitelállomány pedig 409 milliárd EUR-t tett ki. Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői³ szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,7%-kal csökkent 2022. év egészében, 2023. első hónapjában pedig folytatódott a kétszámjegyű csökkenés, 22,8%-kal esett a piac 2022. januárjához képest. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további hosszú távú növekedési lehetőséget tartogat a Csoport számára. További lehetőséget jelent a kamatmozgásokra kevésbé érzékeny, a hitelmixben válságtűrőbbnek számító CQS (cessione del quinto), bérrel és nyugdíjjal fedezett hitelek terén való piacszerzés.

2.2 Ingatlanpiac

Az Európai Unió lakosságának 69,9%-a él saját tulajdonú ingatlanban az Eurostat 2021-es statisztikája alapján. Csoport országaiban átlag feletti az ingatlantulajdonlás aránya (Magyarországon 91,7%, Lengyelországban 86,8%, Csehországban 78,3%, Olaszországban pedig 73,7%), ami stabil piacot jelent a Csoport elsősorban privát lakásvásárlókat és eladókat kiszolgáló ingatlanközvetítési tevékenysége számára. Magyarországon, Lengyelországban és Olaszországban az európai uniós átlag feletti a túlszűfolt lakóingatlanok aránya, hosszú távon az ingatlanállomány bővülése várható e piacokon.

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2022-ben 125 ezer tranzakció valósult meg, ami 22%-os csökkenést jelent 2021-hez képest. A COVID-19 után átalakuló fogyasztói magatartás hatására felpörgő ingatlanpiacot jelentősen lehűtötték az inflációs nyomásra megemelt hitelkamatok. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján lokáció és lakástípus függvényében, átlagosan 20-25%-kal drágultak a használt lakások 2021. év végéhez képest, ugyanakkor az utolsó két negyedévben már nominális szinten is csökkenés figyelhető mega csúcshoz vezető 2022. második negyedévhez képest⁴. Jelentős volt az igénybe vett

² Forrás: Raport Amron-Sarfin 2022 Q3, Polish Bank Association (ZBP)

³ Forrás: <https://www.crif.it/ricerche-e-pubblicazioni/barometri/>

⁴ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 138. száma

állami támogatások szerepe, a Cégcsoport saját adatai szerint a hiteligénylések 24,7%-a mellé CSOK igénylést is adtak be a vevők 2021. utolsó negyedében.

Lengyelországban több negatív tényező alakította az ingatlanpiacot. Az orosz-ukrán háború általános bizonytalanságot jelent a térségben, amelyet tetézt a kamatszintek jelentős emelkedése. Az árak 2021. végéhez képest 6-7%-ot emelkedtek, ugyanakkor jelentős, régióként 5-10%-ot csökkentek a csúcshoz képest 2022. harmadik negyedévéhez képest⁵. Lengyelországban megközelítőleg 700 ezer ingatlantranzakció történt 2021-ben, 2022-re nem érhető el hivatalos adatok. Lengyelországban, Magyarországgal ellentétben sokkal korlátozottabban elérhetőek a lakástámogatási programok, a piac fellendülését a kamatszintek és a hitelfelvételi korlátok fogják jelentősen befolyásolni.

Olaszországban a lakáspiaci tranzakciók 2014 óta növekedési pályán vannak, amelyet csak a COVID-19 tört meg 2020-ban. A lakásértékesítések száma 748 500 körül volt 2021-ben, 34%-kal több, mint 2020-ban és 24%-kal több, mint 2019-ben. Az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT) előzetes becslései szerint 2022. harmadik negyedévében 3,0%-kal nőtt a lakásárindex éves szinten. 2022. második negyedéves adatok szerint az ingatlantranzakciók száma 6,4%-kal bővült egy év alatt.

⁵ Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2022. IV. negyedévi száma

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele	30 264 318	14 461 930
Egyéb működési bevétel	404 860	298 345
Bevételek összesen	30 669 178	14 760 275
Saját termelésű készletek állományváltozása	(1 256 657)	411 014
Anyagköltségek	(228 674)	(261 572)
Eladott áruk és szolgáltatások	(2 041 847)	(2 217 319)
Igénybevett szolgáltatások	(20 258 213)	(8 966 933)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 817 286)	(841 216)
Értékcsökkenés és amortizáció	(778 531)	(187 507)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(235 589)	(134 782)
Egyéb működési ráfordítások	(616 049)	(866 513)
Működési költségek	(27 232 846)	(13 064 828)
Működési eredmény	3 436 332	1 695 447
Pénzügyi bevételek	803 489	225 562
Pénzügyi ráfordítások	(739 094)	(291 685)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	214 439	156 676
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 715 166	1 786 000
Jövedelemadók	(775 936)	(311 831)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	2 939 230	1 474 169
Megszűnő tevékenységek		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	881	
Adózott eredmény	2 940 111	1 474 169
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	513 557	25 554
Egyéb átfogó jövedelem	513 557	25 554
Teljes átfogó jövedelem	3 453 668	1 499 723
Adózott eredményből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	2 710 837	1 470 419
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	229 274	3 751
Teljes átfogó jövedelemből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	3 102 846	1 499 573
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	350 822	150

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Duna House Csoport rendkívüli növekedést ért el 2022-ben, konszolidált árbevétele 109%-kal 30 264 millió Ft-ra bővült (2021: 14 462 millió Ft), működési eredménye 103%-kal emelkedve 3 436 millió Ft-ot tett ki (2021: 1 695 millió Ft). A növekedést meghatározóan az olasz Hgroup Spa. felvásárlása okozta amely 2022. évben 15 569 millió Ft árbevételt és 1 404 millió Ft működési eredményt generált a Csoport konszolidált eredményén belül. Eközben a 2. pontban bemutatott piaci folyamatok következtében Lengyelországban (-24%, 2021: +70%) és Csehországban (-14%, 2021: +34%) is

csökkent a Csoport árbevétele. Magyarországon a Forest Hill lakóingatlan projekt aktívan zajló átadásai miatt 46%-kal nőtt az árbevétel (2021: +47%).

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

Bevétel szegmensenként	2022	2021	Változás %
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	22 806 917	9 670 318	136%
Saját iroda szegmens bevételei	1 665 686	1 951 442	-15%
Franchise szegmens bevételei	2 427 339	1 882 287	29%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	332 942	324 147	3%
Befektetés szegmens bevételei	3 403 275	1 007 604	238%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-371 841	-373 868	-1%
Végösszeg	30 264 318	14 461 930	109%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport üzleti szegmensei nagyon eltérő dinamika mentén fejlődtek 2022. évben. A pénzügyi termékközvetítés bevételei több, mint duplázódtak mivel a Hgroup Spa. olaszországi felvásárlása 400 milliárd Ft-tal járul hozzá a Csoport által közvetített hitelvolumenhez, ezzel a Csoport közel 730 milliárd Ft-ra növelte közvetített hitelvolumenét (2021: 429 milliárd Ft). Szintén kimagaslóan fejlődtek a befektetések szegmens bevételei a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében. A szegmens árbevétele több, mint háromszorozva 3 403 millió Ft-ot tett ki (2021: 1 008 millió Ft).

A működési költségek 108%-kal emelkedtek a 2021-as üzleti évhez képest, összesen 27 233 millió Ft-ot tettek ki. A növekedést elsősorban a megemelkedett árbevétellel összefüggésben növekvő közvetítési jutalékkifizetések okozták.

A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, MyCity Residence ingatlanfejlesztés 2020-ban lezárult, a lakások átadása nagyrészt 2020. évet érintette. A projektég által elért eredményt „Részeseadás közös vezetésű vállalkozások eredményéből” soron mutatja ki a Cégcsoport, az év során 81 millió Ft-ot érve el (2021: 146 millió Ft). A Csoport a tulajdonszerzés 2022. január 13-i dátuma és a kontrollszerzés 2022. április 1. dátuma között szintén „Részeseadás közös vezetésű vállalkozások eredményéből” soron mutatja ki a Hgroup Spa 70%-os üzletrészére jutó 133 millió Ft-os eredményt.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2022-es üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 776 millió Ft (2021: 312 millió Ft).

Össességében a Csoport adózott eredménye 2 940 millió Ft-ra duplázott (2021: 1 474 millió Ft). Az adózott eredményen belül 229 millió Ft nem ellenőrző részeseadásokra jut (2021: 4 millió Ft).

Tisztított core eredmény

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye

mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.

2022-ban a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékelési befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az átértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korrigálja annak eredményét.
- Kapott támogatások: A Csoport a COVID-19 kapcsán foglalkoztatást ösztönző támogatásokat vett igénybe Lengyelországban, amelyek nem képezik az alaptevékenység részét.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

Adatok ezer Ft-ban	2022	2021	Változás %
EBITDA	4 450 452	2 017 736	121%
(-) MyCity EBITDA	987 419	-442 167	-323%
Core EBITDA	3 463 033	2 459 903	41%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	26 116	68 655	-62%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	71 118		-
(-) Kapott COVID támogatás	0	18 361	-100%
(-) Akvizíciós költség	-125 924	-3 864	3159%
Core-t érintő korrekciók összesen	28 690	-83 152	-135%
Tisztított core EBITDA	3 491 723	2 376 751	47%

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 47%-kal bővülve 3 492 millió Ft-ra ugrott 2022. év egészében (2021: 2 377 millió Ft). A növekedés meghatározó motorja az olasz tevékenység volt, amely 2 120 millió Ft-tal járult hozzá a Csoport EBITDA-jához.

A MyCity üzletág EBITDA-ja 987 millió Ft volt a 2022. évben (2021: -442 millió Ft).

Szegmensek eredménykimutatása

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárak a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

Csoport
2022. év

-1

millió Ft	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 427	22 807	1 666	333	3 403	(372)	30 264
Közvetlen költségek	(543)	(16 187)	(973)	(76)	(1 965)	199	(19 545)
Bruttó fedezet	1 884	6 620	693	257	1 438	(173)	10 719
Közvetett működési költségek	(1 465)	(3 623)	(634)	(196)	(329)	(22)	(6 269)
EBITDA	419	2 997	59	61	1 109	(195)	4 450
Értécsökkenés és értékvesztés	(247)	(610)	(54)	(6)	(30)	(68)	(1 015)
EBIT	172	2 387	5	55	1 079	(263)	3 435

Fedezeti hányad	78%	29%	42%	77%	42%	47%	35%
EBITDA margin	17%	13%	4%	18%	33%	52%	15%
EBIT margin	7%	10%	0%	17%	32%	71%	11%

Csoport
2021. év

millió Ft	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 882	9 670	1 951	324	1 008	(374)	14 461
Közvetlen költségek	(134)	(7 578)	(1 246)	(79)	(187)	76	(9 148)
Bruttó fedezet	1 748	2 092	705	245	821	(298)	5 313
Közvetett működési költségek	(995)	(729)	(468)	(175)	(1 100)	171	(3 296)
EBITDA	753	1 363	237	70	(279)	(127)	2 017
Értécsökkenés és értékvesztés	(194)	(11)	(70)	(5)	(29)	(14)	(323)
EBIT	559	1 352	167	65	(308)	(141)	1 694

Fedezeti hányad	93%	22%	36%	76%	81%	80%	37%
EBITDA margin	40%	14%	12%	22%	-28%	34%	14%
EBIT margin	30%	14%	9%	20%	-31%	38%	12%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport üzleti szegmensei nagyon eltérő dinamika mentén fejlődtek 2022. évben.

A franchise szegmens árbevétele 29%-kal emelkedett. Eredményességi mutatóit rontotta a bekerült olasz Realizza leányvállalat még veszteséges működése.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 136%-kal emelkedtek 2022-ben. Fedezeti hányad szinten jelentősen javult az operáció eredménye 29%-ra, míg a visszaeső árbevétel miatt az EBITDA és EBIT marzsok romlottak. A növekedést az olasz Hgroup felvásárlása okozta, míg a Csoport lengyel és magyar pénzügyi közvetítői tevékenységeinek hitelvolumene összesen 24-25%-kal csökkent a 2.1. fejezetben ismertetett piaci változások következtében.

A saját iroda ingatlanközvetítő szegmens árbevétele 15%-ot mérséklődött 2022-ben és bár a fedezeti hányad 42%-ra emelkedett, a csökkenő volumenek miatt eltűnt a szegmens eredménye.

Kimagaslóan teljesített a befektetések szegmens a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében. A szegmens árbevétele több, mint háromszorozva 3 403 millió Ft-ot tett ki (2021: 1 008 millió Ft), EBITDA marzsa pedig 33%-ra ugrott.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 2 018 millió Ft-ról az idei év végére 4 450 millió Ft-ra, 121%-kal emelkedett.

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétele és EBITDA-ja kerül bemutatásra:

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	7 706 030	5 275 276
Olaszország	15 569 015	
Lengyelország	6 620 557	8 756 209
Csehország	368 716	430 445
Értékesítés nettó árbevétele összesen	30 264 318	14 461 930
EBITDA		
Magyarország	2 333 020	1 194 292
Olaszország	2 119 816	
Lengyelország	17 907	789 470
Csehország	(20 291)	33 974
EBITDA összesen	4 450 452	2 017 736
Működési eredmény		
Magyarország	2 104 321	968 630
Olaszország	1 403 877	
Lengyelország	(51 575)	692 843
Csehország	(20 291)	33 974
Működési eredmény összesen	3 436 332	1 695 447

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének több, mint 51%-át, az EBITDA 48%-át adta 2022. évben.

Magyarországon az éves árbevétel 46%-kal emelkedett, az EBITDA 95%-kal ugrott 2021. évhez képest. A hazai tevékenység árbevételére jelentős hatással volt a Forest Hill lakások felpörgő átadása, ami 2021. évhez képest 2 427 millió Ft-tal növelte az árbevételt és közel 1 430 millió Ft-tal javította az EBITDA-t.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 24%-kal csökkent, EBITDA-ja 18 millió Ft-ra, működési eredménye 52 millió Ft veszteségbe fordult a volumenek drasztikus esése, valamint a működési költségek növekedése következtében.

Különbségek 2022. IV. negyedéves jelentésben közzétett nem-auditált és az Éves Beszámolóban szereplő auditált pénzügyi kimutatások között

Annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon az Igazgatóság az egyes negyedévek lezárását követően nem-auditált konszolidált negyedéves jelentéseket tesz közzé. E jelentésekben bemutatott előzetes adatok eltérhetnek az auditált Éves Beszámoló pénzügyi kimutatásaitól.

A 2022. üzleti évre vonatkozóan a Cégcsoport auditált éves EBITDA-ja 8,4 millió Ft-tal meghaladja, adózott eredménye pedig 59,0 millió Ft-tal elmarad el a 2022. IV. negyedéves jelentésben szereplő értékektől.

<i>millió Ft-ban</i>	Negyedéves jelentés	Éves beszámoló	Eltérés
EBITDA 2022	4 442,1	4 450,5	8,4
Adózott eredmény 2022	2 999,1	2 940,1	-59,0

Az eltérések meghatározóan a Hgroup akvizíció könyvelési tételeihez, a tranzakció kapcsán keletkezett követelések és kötelezettségek könyveléséhez kapcsolódnak.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	2022.12.31	2021.12.31
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	6 666 133	334 794
Eszközhasználati jog	1 540 929	347 380
Befektetési célú ingatlanok	982 500	1 849 500
Ingatlanok	1 787 050	409 070
Gépek és berendezések	187 097	22 840
Goodwill	5 662 784	1 775 523
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	101 127	214 342
Pénzügyi eszközök	110 602	62 412
Halasztott adókövetelések	910 475	228 219
Éven túli eszközök összesen	17 948 697	5 244 080
Forgóeszközök		
Készletek	6 059 075	7 418 870
Vevőkövetelések	3 229 765	2 102 051
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	25 345	166 792
Egyéb követelések	1 665 048	403 043
Tényleges jövedelemadó követelések	192 168	46 077
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	10 646 364	5 226 528
Elkülönített pénzeszközök	92 550	1 270 504
Aktív időbeli elhatárolások	911 205	734 512
Értékesítésre tartott eszközök	402 421	
Forgóeszközök összesen	23 223 941	17 368 377
Eszközök összesen	41 172 638	22 612 457

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 82,1%-kal nőtt 2021. december 31-hez képest, amit a Hgroup Spa. felvásárlása és a Csoport által megvalósított kötvénykibocsátás okozott. A felvásárlás során a Csoport összesen 6 136 millió Ft immateriális jószágot azonosított úgy, mint a Credipass márkanév és a hitelközvetítő üzletág meglévő banki közvetítői, illetve ügynökökkel kötött szerződéseinek valós értéke. E tételek nem szerepeltek a Hgroup Csoport kimutatásaiban, a Csoport ugyanakkor úgy véli, hogy ezen eszközök jelentős értéket képviselnek és hasznos élettartamuk alatt értéket fognak teremteni a Csoport számára. A felvásárlás továbbá 3 822 millió Ft goodwill-t keletkeztetett a Csoport konszolidált kimutatásaiban.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2022.12.31	2021.12.31
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(370 862)	(243 406)
Tőketartalék	1 564 066	1 544 146
Átváltási tartalék	504 502	112 494
Eredménytartalék	3 205 707	5 400 252
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	5 075 402	6 985 475
Nem ellenőrző részesedések	175 508	(64 013)
Saját tőke összesen:	5 250 910	6 921 462
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	1 404 027	
Céltartalékok várható kötelezettségekre	80 035	
Halasztott adó kötelezettségek	1 683 651	219 025
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	9 139 098	
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 059 828	6 909 514
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 470 175	372 250
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	26 836 814	7 500 789
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	357 048	4 373 387
Szállítói kötelezettségek	3 106 913	1 321 060
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	143 845	17 950
Egyéb kötelezettségek	4 225 653	2 014 115
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	292 382	76 667
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	194 460	17 747
Passzív időbeli elhatárolások	731 777	369 280
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	32 836	
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9 084 914	8 190 206
Kötelezettségek és saját tőke összesen	41 172 638	22 612 457

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint 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 Csoport mérlegének forrásoldalát lényegesen módosította 2021. december 31-hez képest a Hgroup SPA felvásárlása. A Csoport összesen 3 019 millió Ft vételárat fizetett meg, továbbá 3 801 millió Ft earn-out kötelezettséggel rendelkezik a Hgroup Spa. 71,14%-os tulajdonrészére vonatkozóan, amelyek 2023-2025. években esedékesek. Ezen felül összesen 4 985 millió Ft várható opciós kötelezettséget azonosított a Csoport ami várhatóan a 2027. évben lesz esedékes.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Működési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 715 166	1 786 000
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	968	
Adózás előtti eredmény	<u>3 716 134</u>	<u>1 786 000</u>
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	1 014 120	322 289
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	57 954	
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	16 945	27 157
Befektetési célú ingatlanok valós értékének csökkenése	16 500	17 800
Befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése	(26 116)	(68 655)
Nettó árfolyamkülönbözlet	(283 991)	(91 254)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(71 118)	(31)
Pénzügyi bevételek	(803 489)	(225 562)
Pénzügyi költségek	739 094	291 685
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(214 439)	(156 676)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(48 777)	
Működő tőke változásai		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	2 410 035	(1 852 722)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	1 359 795	(183 061)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	1 550 360	1 278 028
	<u>9 433 007</u>	<u>1 144 998</u>
Kapott kamatok	485 018	23 735
Kifizetett kamatok	(479 166)	(244 184)
Fizetett jövedelemadó	(1 006 956)	(205 321)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	<u>8 431 903</u>	<u>719 228</u>
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	703 850	92 600
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(193 185)	(168 599)
Pénzügyi eszközök vásárlása	(12 882)	(10 294)
Közös vezetésű vállalatnál kapott osztalék	194 500	370 000
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	(2 816 389)	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	<u>(2 124 105)</u>	<u>283 707</u>
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	155 612	
Saját részvények vásárlása	(388 941)	(65 613)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(123 356)	
Lízingkötelezettségek tőkerészeinek kifizetése	(236 731)	(133 776)
Hitelfelvételből származó bevétel	5 914 000	80 147
Hitelek visszafizetése	(5 169 202)	(557 220)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(1 171 987)	(1 388 462)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	<u>(1 020 605)</u>	<u>(2 064 923)</u>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	5 287 192	(1 061 988)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	5 226 528	6 169 525
Árfolyam átváltási különbözletek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	132 644	118 991
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	<u>10 646 364</u>	<u>5 226 528</u>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 8 432 millió HUF-t tett ki 2022-ben (2021: 719 millió Ft), amit jelentősen növeltek a Forest Hill projekt készlet soron kimutatott átadott lakásai.

A Cégcsoport 704 millió Ft-ra tett szert tárgyi eszközök értékesítéséből (2021: 93 millió Ft) és 195 millió Ft-ra közös vezetésű vállalkozástól kapott osztalékból (2021: 370 millió Ft).

A Hgroup Spa. és leányvállalatai készpénzállományával csökkentett első vételár összesen 2 816 millió Ft-ot tett ki.

A Csoport 5 169 millió Ft összegben fizetett vissza projekthiteleket és egyéb kölcsönöket (2021: 557 millió Ft hiteltörlesztés), valamint összesen 5 914 millió Ft-ot vont be NKP kötvénykibocsátás révén 2022. januárjában akvizíciók finanszírozására (2021: 80 millió Ft hitelfelvétel). Fizetett kamatok 479 millió Ft-ot tettek ki (2021: 244 millió Ft), kamatbevétele 485 millió Ft volt 2022-ben (2021: 24 millió Ft).

A Csoport összesen 1 172 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2022. során (2021: 1 388 millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2021. év végi 5 227 millió forintról 10 646 millió Ft-ra emelkedett. Ezen összegben felül további 93 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konzolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	92 050 eFt	A Forest Hill lakópark kivitelezésével kapcsolatban fenntartott, a korábbi kivitelezővel (Pricons Kft.) szembeni kifizetéseket kezelő fedezetkezelői számla zárt egyenlege.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	92 550 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR.

3.5 Konzolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. december 31-én	171 989	(193 614)	1 526 164	5 318 283	83 340	6 906 162	(64 163)	6 841 999
Adózott eredmény				1 470 419		1 470 419	3 750	1 474 169
Egyéb átfogó jövedelem					29 154	29 154	(3 600)	25 554
Teljes átfogó jövedelem				1 470 419	29 154	1 499 573	150	1 499 723
Osztalék				(1 388 450)		(1 388 450)		(1 388 450)
Saját részvény vásárlás		(49 792)				(49 792)		(49 792)
MRP és vezetői részvényprogram			17 982			17 982		17 982
Egyenleg 2021. december 31-én	171 989	(243 406)	1 544 146	5 400 252	112 494	6 985 475	(64 013)	6 921 462
Adózott eredmény				2 710 837		2 710 837	229 274	2 940 111
Egyéb átfogó jövedelem					392 008	392 008	121 549	513 557
Teljes átfogó jövedelem				2 710 837	392 008	3 102 845	350 823	3 453 668
Akvizíció			0	(3 729 682)		(3 729 682)	(111 302)	(3 840 984)
Osztalék				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás		(127 456)				(127 456)		(127 456)
MRP és vezetői részvényprogram			19 920			19 920		19 920
Egyenleg 2022. december 31-én	171 989	(370 862)	1 564 066	3 205 707	504 502	5 075 402	175 508	5 250 910

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

4. A Csoport 2023. évre vonatkozó tervei

A Csoport Igazgatósága 2023. évre vonatkozó Vezetőségei előrejelzést tett közzé 2023. február 28-án:

	2023 EBITDA sáv, mFt		2023 Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	2 020	2 469	775	1 049
Magyarország	829	1 013	934	1 120
Lengyelország	-105	-70	-112	-75
Csehország	-30	-10	-35	-12
Tisztított core összesen	2 714	3 402	1 562	2 082
Tisztított core 2022	3 492		2 290	

	Free cash flow
MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország	4,5 milliárd Ft 2023-2024 során

A Csoport core tevékenysége rekord évet zárt 2022-ben köszönhetően az olasz Hgroup felvásárlásának. Bár a Hgroup Csoportot csak 2022. április 1-től konszolidálta, a Duna House Csoport így is teljesíteni tudta 2022. évre vonatkozó EBITDA és Adózott eredmény célkitűzéseit.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2022. évben 3,3 milliárd Ft árbevételt, 1,0 milliárd Ft EBITDA-t, 617 millió Ft adózott eredményt és 1,7 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára. A fennmaradó teljes cash flow 4,7 milliárd Ft, amelyből 4,5 milliárd Ft befolyására 2023-2024. évek során számít a Cégcsoport.

A Csoport folytatja a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 1,2 milliárd Ft volt 2022. december 31-én (eladásra tartott eszközökkel együtt).

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt összesen 5,9 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés rendkívül bizonytalan makrogazdasági környezetben készült. Az orosz-ukrán háború és a 2022. évben kibontakozó energia-, és inflációs válság rendkívül negatívan hatottak a Csoport piacaira, ezért az ideai vezetőségi előrejelzés egy szélesebb sávban mozog.

A Csoport piacai előtt a legnagyobb kihívás a kamatemelések hitelezésre és áttételesen ingatlanvásárlásra gyakorolt hatása. A Csoport földrajzi jelenléte jelentősen diverzifikálódott az elmúlt években, e hatásokra való érzékenység országonként eltérő lehet, együttes hatása csökkenhet:

- Olaszország: A hitelkihelyezések 20-25%-al csökkentek egy év alatt és 2023. év első hónapjaiban további 23%-os csökkenés jellemző. A Csoport piaci lehetőségeit a teljes piachoz képest javítja a brókeri részarányok növekedése, valamint a Csoport vezető pozíciója, így a profitabilitás megőrizhető,

- Magyarország: A lakáshitelpiac 2022. második félévében jelentősen esett, a negyedik negyedévben 54%-kal csökkent év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött, az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődével számol a Cégcsoport 2023. során,
- Lengyelország: A hitelpiacok 70-80%-al csökkentek a 2022. év utolsó hónapjaiban, ugyanakkor a fix kamatozású hiteleket érintő kedvező változások 2023. második negyedévéből újra növekedési pályára állíthatják a hitel-, és ingatlanpiacokat.

5. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 141-ről 217 főre emelkedett. A Csoport olaszországi leányvállalatokkal való bővülése 62,2 fővel növelte az átlagos létszámot. Lengyelországban 4,1 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 9,6 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása miatt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2022-ben. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

6. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2022. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	744 287 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350 Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	3 721 435 db	744 287 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	3 721 435 db	744 287 db

7. 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 részvényeseket⁶, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Gay Dymshiz	13 470 777	39,17%
Doron Dymshiz	13 470 777	39,17%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2 613 865	7,60%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

⁶ 2022. december 31-i állapotra vonatkozóan

8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve			Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)			302 735	302 735
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?			igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége		
	2022.11.12	2023.11.11	120 000	120 000
	2023.11.12	2024.11.11	90 000	90 000
	2024.11.12	2025.11.11	60 000	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000	30 000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Doron Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	219	219	225	77	115	92	53	1 000

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

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

9. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan, a Társaság irányításával és üzletmenetével kapcsolatos kérdés, amely az Alapszabály, vagy jogszabály rendelkezése folytán nem tartozik a Közgyűlés vagy más társasági szervek kizárólagos hatáskörébe. Az Igazgatóság az üzleti év végén jelentést készít a Közgyűlésre a részvényesek számára, negyedévente pedig a Felügyelőbizottságnak a Társaság gazdálkodásáról, a Társaság vagyonáról, a Társaság pénzügyi helyzetéről és a Társaság üzletpolitikájáról.

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2022. december 31-én:

- Doron Dymschiz (elnök),
- Gay Dymschiz,
- Máté Ferenc,
- Dr. Nagy Jenő (nem-operatív),
- Schilling Dániel.

Doron Dymschiz és Gay Dymschiz évente rotálják az elnöki pozíciót.

Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A számviteli törvény szerinti beszámolókról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Közvetlenül a Felügyelőbizottság tesz javaslatot a Közgyűlésnek az Állandó Könyvvizsgáló megválasztása, díjazása és visszahívása vonatkozásában.

A Társaság Alapszabályának megfelelően a Felügyelőbizottság három független tagból áll. A Felügyelőbizottság tagjait a Közgyűlés választja meg egy éves időtartamra, amennyiben a Közgyűlés nem rendelkezik eltérően. A Felügyelőbizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagok kétharmada, de legalább három tag jelen van.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2022. december 31-én:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság tagjai a Felügyelőbizottság független tagjai közül – a felügyelőbizottsági tagsággal megegyező időtartamra – a Közgyűlés által kerülnek megválasztásra.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2022. december 31-én:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Egyéb nyilatkozatok

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétettek kivül 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.

10. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság látja el.

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

Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 18-20. és 22-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 26. pontok mutatják be.

A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2022.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	5 897 652	6 921 462
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	3429%	4024%

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 23. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

- B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

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

A Társaság tőke kockázata 2022 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31. és 2021. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2022.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	3 229 765	2 102 051
Egyéb követelések	1 665 047	403 043
Pénzügyi eszközök	110 602	62 412
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	10 646 364	5 226 528
Elkülönített pénzeszközök	92 550	1 270 504
Összesen	15 744 328	9 064 538
Elkülönített pénzeszközök	92 550	1 270 504
Pusztakúti 12. kft.	92 050	1 159 304
Impact Asset Management Zrt.	0	110 700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 92 550 eFt (2021: 1 270 504 eFt) a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzügyi kimutatások 15. jegyzetében mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve:

	2022.12.31	2021.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	9 463 287	4 567 152
Takarékbank Zrt.	93 361	1 198 587
Bank Millennium SA	347 370	604 617
Société Générale	24 760	121 078
Banca Unicredit	673 789	0
UBI BANK	124 608	0
Összesen	10 727 175	6 491 435

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettséget az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételárrészletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2022.12.31	2021.12.31
HUF	7 742 825	1 819 228
EUR	2 623 959	3 952 109
PLN	347 370	604 617
CZK	24 760	121 078
Összesen	10 738 914	6 497 032

Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

**Törlesztési ütemezés összefoglaló
2022. december 31.**

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök (22. pont)	890 308	672 044	416 622	1 978 973
Kamatkozó kötvények (23. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (26. pont)	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (29. pont)	263 854			263 854
Lízing kötelezettségek (6. pont)	330 712	1 559 999	0	1 890 711
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	3 106 913			3 106 913
Összesen	7 163 805	14 406 381	11 820 222	33 390 409

2021. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök (22. pont)	4 373 387			4 373 387
Kamatkozó kötvények (23. pont)	198 000	2 112 000	5 874 000	8 184 000
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (29. pont)	248 449			248 449
Lízing kötelezettségek (6. pont)	95 625	402 717	0	498 342
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	1 321 060			1 321 060
Összesen	6 236 521	2 514 717	5 874 000	14 625 238

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a kiegészítő melléklet 22. és 23. pontjai mutatják be.

Piaci kockázat

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

Ingatlanfejlesztői kockázatok

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

11. Mérlegzárást követő változások

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

Hgroup kisebbségi vásárlások

A Csoport 2023. január 26-án megvásárolta a Hgroup Spa. 5,99%-os tulajdonrészét egy, a társaság menedzsmentjében nem aktív kisebbségi tulajdonostól. A tulajdonrész és az eladó felé fennálló vételár kötelezettségek együttes ellenértéke 2,35 millió euró volt.

A Csoport ezt követően 2023. január 31-én további 16,85%-kal, 93,98%-ra növelte tulajdoni arányát a Hgroup Spa-ban, a társaság alapítójának, Diego Locatelli fennálló részvénycsomagjának megvásárlásával. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

Fimaa vásárlás

2022. március során a Hgroup Spa. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l-ban, ezzel a Csoport közvetett tulajdoni hányada 71,0%-ra emelkedett.

Osztalékjavaslat

A Társaság igazgatósága a törzsrészvényekre várhatóan összesen 3 690,0 millió Ft (részvényenként 107,3 Ft) osztalékfizetést terjeszt a Társaság 2023. április 27-re tervezett Közgyűlése elé.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2022. április 27-én meghozott döntése alapján 2022. december 31 és 2023. március 20. között összesen 71 812 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2023. március 20-án 816 099 darab volt.

12. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁷ kerül közzétételre.

13. A Társaságk könyvvizsgálója

A Csoport IFRS szerinti konszolidált beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (1132 Budapest, Váci út 20., nyilvántartásba-vételi száma: 001165). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Domoszlai Rita, kamarai regisztrációs száma 007371.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 83 000 euró volt 2022. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a leányvállalatok egyedi beszámolóinak könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

⁷ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

14. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2022. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2023. április 6.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymshiz

Igazgatósági tag

Gay Dymshiz

Igazgatósági tag

Máté Ferenc

Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő

Igazgatósági tag

Schilling Dániel

Igazgatósági tag