

**DH GROUP NYRT.**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES JELENTÉS ÉS  
EGYEDI ÉVES JELENTÉS**

A 2025. december 31-én végződő évre



Tartalomjegyzék

**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉS**

**EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**ÜZLETI JELENTÉS**

**DH GROUP NYRT.**

**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2025. DECEMBER 31.**



## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Általános rész .....</b>	<b>12</b>
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	12
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	13
<b>2.</b>	<b>Számviteli politika.....</b>	<b>15</b>
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	15
2.1.1	A konszolidáció alapja.....	15
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	16
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill .....	16
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések .....	18
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés .....	18
2.1.6	Árbevétel .....	19
2.1.7	Közvetítői jutalékköltségek.....	20
2.1.8	Szerződéses eszközök .....	20
2.1.9	Szerződéses kötelezettségek.....	21
2.1.10	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	21
2.1.11	Értékvesztés.....	21
2.1.12	Immateriális javak.....	22
2.1.13	Készletek.....	22
2.1.14	Hitelfelvételi költségek .....	22
2.1.15	Követelések.....	23
2.1.16	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	23
2.1.17	Pénzügyi instrumentumok.....	24
2.1.18	Céltartalékok.....	25
2.1.19	Jövedelemadók.....	26
2.1.20	Lízing .....	27
2.1.21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	28
2.1.22	Mérlegen kívüli tételek .....	28
2.1.23	Visszavásárolt saját részvények .....	28
2.1.24	Osztalék .....	29
2.1.25	Részvényjuttatások, opciós programok.....	29
2.1.26	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek .....	29
2.1.27	Fordulónap utáni események.....	29
2.2	A számviteli politika változásai .....	30
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2025. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok: .....	30
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok .....	30
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	33
2.3.1	Goodwill értékvesztése.....	33
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	33
2.3.3	Speratív jutalékok .....	34
2.3.4	Értékcsökkenés .....	34
2.3.5	Halasztott vételár és opciós kötelezettség.....	34
2.3.6	Céltartalékok.....	34
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	35
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	36
2.4.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók.....	39
2.4.3	2025. évben végrehajtott tranzakciók.....	42
<b>3.</b>	<b>Ingatlanok, gépek és berendezések .....</b>	<b>43</b>
<b>4.</b>	<b>Immateriális eszközök .....</b>	<b>44</b>
<b>5.</b>	<b>Lízingek .....</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>Goodwill.....</b>	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....</b>	<b>50</b>
<b>8.</b>	<b>Pénzügyi eszközök .....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Halasztott adó követelések.....</b>	<b>52</b>
<b>10.</b>	<b>Készletek.....</b>	<b>54</b>
<b>11.</b>	<b>Vevőkövetelések .....</b>	<b>54</b>
<b>12.</b>	<b>Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek.....</b>	<b>55</b>
<b>13.</b>	<b>Egyéb követelések .....</b>	<b>57</b>
<b>14.</b>	<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök .....</b>	<b>58</b>
<b>15.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások .....</b>	<b>58</b>

16.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	60
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	62
18.	Saját részvények .....	64
19.	Átváltási tartalék .....	66
20.	Nem ellenőrző részesedések.....	67
21.	Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök .....	71
22.	Tartozások kötvénykibocsátásból .....	71
23.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....	73
24.	Céltartalékok .....	74
25.	Halasztott adó kötelezettségek.....	74
26.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	75
27.	Szállítói kötelezettségek.....	75
28.	Egyéb kötelezettségek.....	76
29.	Passzív időbeli elhatárolások .....	76
30.	Értékesítés nettó árbevétele.....	78
31.	Szerződéses egyenlegek .....	79
32.	Egyéb működési bevételek .....	81
33.	Saját termelésű készletek állományváltozása .....	82
34.	Anyagköltségek .....	82
35.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	83
36.	Igénybevett szolgáltatások .....	83
37.	Személyi jellegű ráfordítások .....	84
38.	Egyéb működési ráfordítások .....	85
39.	Pénzügyi műveletek bevételei .....	85
40.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	86
41.	Jövedelemadók.....	87
42.	Egyéb átfogó jövedelem .....	88
43.	Egy részvényre jutó eredmény .....	88
44.	Szegmensinformációk .....	89
45.	Tőkekemenedzsment .....	95
46.	Kockázatkezelés.....	96
47.	Pénzügyi instrumentumok.....	101
48.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	105
48.1	Opció programok .....	105
48.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek .....	106
49.	Mérlegfordulónap utáni események .....	106
50.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek.....	107
51.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	108

## Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	<a href="#"><u>4</u></a>	5 048 667	5 833 530
Eszközhasználati jog	<a href="#"><u>5</u></a>	1 816 418	1 306 539
Ingatlanok	<a href="#"><u>3</u></a>	1 452 244	1 912 622
Gépek és berendezések	<a href="#"><u>3</u></a>	265 958	151 489
Goodwill	<a href="#"><u>6</u></a>	5 373 474	5 829 242
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	<a href="#"><u>7</u></a>	467 167	122 199
Pénzügyi eszközök	<a href="#"><u>8</u></a>	103 659	127 806
Halasztott adókövetelések	<a href="#"><u>9</u></a>	1 125 793	1 067 518
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>15 653 380</b>	<b>16 350 945</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	<a href="#"><u>10</u></a>	1 047 176	2 212 744
Vevőkövetelések	<a href="#"><u>11</u></a>	5 148 448	4 061 860
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<a href="#"><u>12</u></a>	1 176 388	472 871
Egyéb követelések	<a href="#"><u>13</u></a>	1 600 922	1 095 238
Tényleges jövedelemadó követelések	<a href="#"><u>41</u></a>	1 255 547	464 709
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	<a href="#"><u>14</u></a>	9 480 245	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	<a href="#"><u>14</u></a>	101 876	500
Aktív időbeli elhatárolások	<a href="#"><u>15</u></a>	1 323 566	1 038 831
Értékesítésre tartott eszközök	<a href="#"><u>16</u></a>	1 241 279	1 180 650
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>22 375 447</b>	<b>16 183 572</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>38 028 827</b>	<b>32 534 517</b>

## Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	<a href="#">17</a>	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	<a href="#">18</a>	(183 301)	(214 249)
Tőketartalék	<a href="#">17</a>	1 637 357	1 601 233
Átváltási tartalék	<a href="#">19</a>	141 632	989 240
Eredménytartalék	<a href="#">17</a>	2 884 114	38 075
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>		<b>4 651 791</b>	<b>2 586 288</b>
Nem ellenőrző részesedések	<a href="#">20</a>	431 383	388 490
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>5 083 174</b>	<b>2 974 778</b>
 <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	<a href="#">21</a>	451 620	653 249
Céltartalékok várható kötelezettségekre	<a href="#">23</a>	99 894	106 848
Halasztott adó kötelezettségek	<a href="#">25</a>	1 260 282	1 426 222
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<a href="#">26</a>	4 896 891	5 864 292
Tartozások kötvénykibocsátásból	<a href="#">22</a>	11 661 549	13 008 028
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#">5</a>	1 610 021	1 025 680
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>19 980 257</b>	<b>22 084 319</b>
 <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	<a href="#">23</a>	1 402 868	0
Szállítói kötelezettségek	<a href="#">27</a>	5 860 594	4 368 048
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	<a href="#">12</a>	534 689	43 884
Egyéb kötelezettségek	<a href="#">28</a>	1 380 166	1 435 890
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#">5</a>	423 925	483 405
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	<a href="#">41</a>	1 547 293	315 287
Passzív időbeli elhatárolások	<a href="#">29</a>	1 036 316	803 523
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	<a href="#">16</a>	779 545	25 383
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>12 965 396</b>	<b>7 475 420</b>
 <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>38 028 827</b>	<b>32 534 517</b>

**Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Megjegyzések</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Értékesítés nettó árbevétele	<a href="#">30</a>	48 857 283	39 707 123
Egyéb működési bevétel	<a href="#">32</a>	697 024	251 912
<b>Bevételek összesen</b>		<b>49 554 307</b>	<b>39 959 035</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	<a href="#">33</a>	(68 370)	(1 182 431)
Anyagköltségek	<a href="#">34</a>	(104 732)	(124 645)
Eladott áruk és szolgáltatások	<a href="#">35</a>	(1 297 916)	(491 834)
Igénybevett szolgáltatások	<a href="#">36</a>	(36 616 800)	(29 271 417)
Személyi jellegű ráfordítások	<a href="#">37</a>	(2 633 984)	(2 685 843)
Értékcsökkenés és amortizáció	<a href="#">3, 4</a>	(828 989)	(865 446)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<a href="#">5</a>	(490 283)	(478 037)
Egyéb működési ráfordítások	<a href="#">38</a>	(1 070 388)	(925 418)
<b>Működési költségek</b>		<b>(43 111 462)</b>	<b>(36 025 071)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>6 442 845</b>	<b>3 933 964</b>
Pénzügyi bevételek	<a href="#">39</a>	809 778	448 899
Pénzügyi ráfordítások	<a href="#">40</a>	(1 070 431)	(1 026 680)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	<a href="#">7</a>	491	2 607
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>		<b>6 182 683</b>	<b>3 358 790</b>
Jövedelemadók	<a href="#">41</a>	(1 650 127)	(1 199 839)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>		<b>4 532 556</b>	<b>2 158 951</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	<a href="#">16</a>	(113 662)	24 398
<b>Adózott eredmény</b>		<b>4 418 894</b>	<b>2 183 349</b>
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		4 237 842	2 097 321
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		181 052	86 028
		<b>4 418 894</b>	<b>2 183 349</b>
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	<a href="#">43</a>		
Alap		122,0	60,3
Hígított		121,7	60,2

A 12-108. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## Konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	<i>Megjegyzések</i>	2025	2024
<b>Adózott eredmény</b>		<b>4 418 894</b>	<b>2 183 349</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>			
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban átsorolásra kerülnek az eredménybe</i>			
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	<a href="#"><u>42</u></a>	(976 341)	761 541
Egyéb			
<b>Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban átsorolásra kerül az eredménybe</b>		<b>(976 341)</b>	<b>761 541</b>
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</i>			
Egyéb		0	0
<b>Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>(976 341)</b>	<b>761 541</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>3 442 553</b>	<b>2 944 890</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		3 390 234	2 841 744
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		52 319	103 146
		<b>3 442 553</b>	<b>2 944 890</b>

A 12-108. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás**

	<i>Megjegyzések</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>
Adózott eredmény					2 097 321		2 097 321	86 028	2 183 349
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">42</a>					744 423	744 423	17 118	761 541
Teljes átfogó jövedelem					2 097 321	744 423	2 841 744	103 146	2 944 890
Akvizíció	<a href="#">2.4.2.1</a>				(1 022 498)		(1 022 498)	53 869	(968 629)
Osztalék	<a href="#">17</a>				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás	<a href="#">18</a>		(54 102)				(54 102)		(54 102)
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">18</a>			38 960			38 960		38 960
<b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(214 249)</b>	<b>1 601 233</b>	<b>38 075</b>	<b>989 240</b>	<b>2 586 288</b>	<b>388 490</b>	<b>2 974 778</b>
Adózott eredmény					4 237 842		4 237 842	181 052	4 418 894
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">42</a>					(847 608)	(847 608)	(128 733)	(976 341)
Teljes átfogó jövedelem					4 237 842	(847 608)	3 390 234	52 319	3 442 553
Akvizíció	<a href="#">2.4.2.1</a>				(516 402)		(516 402)	(9 426)	(525 828)
Osztalék	<a href="#">17</a>				(875 401)		(875 401)		(875 401)
Saját részvény vásárlás	<a href="#">18</a>		30 948				30 948		30 948
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">18</a>			36 124			36 124		36 124
<b>Egyenleg 2025. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(183 301)</b>	<b>1 637 357</b>	<b>2 884 114</b>	<b>141 632</b>	<b>4 651 791</b>	<b>431 383</b>	<b>5 083 174</b>

A 12-108. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás**  
 adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		6 182 683	3 358 790
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	<a href="#">16</a>	(113 662)	24 398
Adózás előtti eredmény		6 069 021	3 383 188
<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		783 963	668 489
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	<a href="#">4, 6</a>	658 402	734 966
Részcseleget alapú kifizetések ráfordításai	<a href="#">37</a>	27 439	44 459
Nettó árfolyamkülönbözet		(173 713)	(1 070)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	<a href="#">32</a>	(157 704)	(1 740)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása		144 606	243 027
Pénzügyi bevételek	<a href="#">39</a>	(809 778)	(448 899)
Pénzügyi költségek	<a href="#">40</a>	925 825	783 653
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	<a href="#">7</a>	(491)	(2 607)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	<a href="#">23</a>	(6 954)	(15 064)
<b>Működő tőke változásai</b>			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	<a href="#">11, 12, 13, 14, 15</a>	(1 942 136)	(496 424)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	<a href="#">10</a>	1 104 939	690 268
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	<a href="#">16</a>	0	(1 267 800)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	<a href="#">12, 27, 28, 29</a>	2 914 582	1 223 047
		9 538 001	5 537 493
Kapott kamatok	<a href="#">39</a>	202 941	324 156
Kifizetett kamatok	<a href="#">40</a>	(568 098)	(584 322)
Fizetett jövedelemadó	<a href="#">41</a>	(1 433 174)	(1 509 095)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>7 739 670</b>	<b>3 768 232</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	<a href="#">3, 32</a>	325 435	8 453
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	<a href="#">3</a>	(79 658)	(319 701)
Pénzügyi eszközök vásárlása	<a href="#">8</a>	(24 147)	(14 754)
Közös vezetésű vállalatoktól kapott osztalék	<a href="#">7</a>	2 876	1 500
Fejlesztési kiadások	<a href="#">4</a>	(207 090)	(195 196)
Leányvállalat akvizíciója	<a href="#">2.4.3.1</a>	(347 652)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(330 237)</b>	<b>(519 698)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Részcseleget lehívásából származó bevétel	<a href="#">18</a>	42 336	119 714
Saját részvények vásárlása	<a href="#">18</a>	(34 980)	(170 030)
Halasztott vételár fizetése	<a href="#">2.4.2.1</a>	(1 245 469)	(237 763)
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	<a href="#">5</a>	(565 891)	(566 137)
Hitelfelvételből származó bevétel		0	0
Hitelek visszafizetése	<a href="#">21, 23</a>	(145 240)	(341 880)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	<a href="#">17</a>	(883 647)	(4 449 944)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalék-előlegek	<a href="#">17</a>	(739 764)	
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(3 572 655)</b>	<b>(5 646 040)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		3 836 779	(2 397 506)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		5 656 169	8 292 649
Árfolyam átváltási különbözetei pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		(12 703)	(238 974)
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<a href="#">14</a>	<b>9 480 245</b>	<b>5 656 169</b>

A 12-108. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a DH Group Nyrt. (a „Társaság”) (korábbi nevén Duna House Holding Nyrt) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A DH Group Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. A Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások. A szolgáltatói szektorban vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában.

A DH Group 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 DH Group tulajdonába került. A Metrohouse DH Groupba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 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 DH Group 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.

2025-ben a DH Group stratégiai lépést tett a dél-európai ingatlanközvetítői piac felé: a Csoport lezárta a spanyol Donpiso (DP Franquicias S.L.U. és a Norestrait S.L.U.) 22%-os tulajdonrészének megvásárlását egy többlépcsős struktúrában, amelynek következtében 6 év alatt 100%-os tulajdonrészt szerezhethet a DH Group. A felek között hatályos megállapodás alapján a Donpiso-csoport felett a felek közös vezetést (joint control) gyakorolnak, így a Donpiso IFRS 11 szerinti közös vállalkozásnak (joint venture) minősül. A Donpiso – Spanyolország egyik legrégebbi és legismertebb ingatlanközvetítő hálózata – teljeskörű konszolidálására az irányító többség megszerzését követően kerül majd sor. A tranzakció a Csoport földrajzi diverzifikációját és franchise-portfóliójának erősítését szolgálja, különös tekintettel a mediterrán régió stratégiai potenciáljára.

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás u. 6-12.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A DH Group Nyrt. legnagyobb részvényesei a 39,18-39,18%-os tulajdoni hányaddal rendelkező GD Holding Kft. (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Dymschiz Gay) és a

DDGroup Kft. (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Dymschiz Doron). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2025. december 31-én	Tulajdoni hányad 2024. december 31-én
GD Holding Kft.	39,18%	39,18%
DDGroup Kft.	39,18%	39,18%
Munkavállalók	1,73%	1,72%
Visszavásárolt saját részvény	0,61%	0,77%
Egyéb befektetők	19,29%	19,15%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi, tagjai: Dymschiz Gay (elnök), Dymschiz Doron, 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 2026. április 8-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 2025. 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott lényeges 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 DH Group 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 értékvizonyok 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 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 árfolyamkülönbözöket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket 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 árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei 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 különbözet a konszolidált tőkében (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra. Amennyiben a Csoport eladja egy külföldi tevékenységének egy részét vagy a teljes tevékenységet, az eladásig a tőkében elszámolt árfolyam-különbözöt 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 goodwill 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.

#### 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 közvetítésért várakozása szerint jogosultságot szerez. A Csoport általában arra a következtetésre jutott, hogy ő ügynök a bevételi megállapodásokban, kivéve az alábbiakban bemutatott franchise díjak, 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 szerződésben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az üzleti ár meghatározása,
4. lépés: Az üzleti 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 pénzügyi intézetek a hiteleket teljes egészében folyósítják az ügyfeleknek vagy a biztosítási díj megfizetésre kerül az ügyfél által. A közvetítői jutalék jellemzően a megállapodás szerinti jutalékszázalékon és a folyósított hitelösszege, biztosítási díjon alapul, de egyes termékek esetében ügyleteként fix összeg.

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

### **Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítői jutalékok**

A Társaság az ügyfelektől kapott ingatlanközvetítői 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 jutalékra, 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 jutalékvolumentől 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 díjakból 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 kötelezettségeket annak biztosítása érdekében, hogy a bevételek megjelenítési politikája megfelelő legyen és megfeleljen az IFRS 15-nek.

#### **2.1.7 Közvetítői jutalékköltségek**

A Csoport közvetítői tevékenysége kapcsán felmerülő ügynöki és egyéb alvállalkozói jutalékköltségeket Igénybevett szolgáltatások között mutatja be.

Saját ingatlanok értékesítése kapcsán felmerülő jutalékköltségeket Eladott áruk és szolgáltatások tartalmazza.

#### **2.1.8 Szerződéses eszközök**

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek után kapott speratív jutalék bevételre 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 pénzintézetnek 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 pénzintézetek által nyilvántartott, speratív jutalékra jogosító hitelportfólió alapján.

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

#### 2.1.9 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.

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

Ingatlanok	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.

#### 2.1.11 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. Az IAS 36 szerinti eszköz értékvesztéseket pénzügyi ráfordítások között árfolyamvesztés soron jeleníti meg a Csoport.

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

Márkanevek	20 év
Vásárolt szerződések	10 év
Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év

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

#### 2.1.13 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.

Az 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.

#### 2.1.14 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.

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételi költségeinek súlyozott átlaga alapján számítják ki, az egyedi fejlesztésekhez kapcsolódó hitelfelvetelek kiigazítása után. Amennyiben a hitelfelvetelek egyedi fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg az adott fejlesztéshez kapcsolódó hitelfelvetelek után felmerült bruttó kamat. 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.

#### 2.1.15 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 előretekintő tényezőkkel korrigált.

#### 2.1.16 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 megterülni, 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 15. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

### 2.1.17 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 kifizetéseivel 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 kifizetéseit.
- 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.

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.

A Csoport amortizált bekerülési értéken tartja nyilván vevőköveteléseit, pénzeszközeit, hosszú, és rövid lejáratú hiteleit, kötvénykibocsátásból, valamint lízingszerződésekből származó kötelezettségeit.

#### **Erdménnyel szemben valós értéken értékelt**

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

A Csoport eredménnyel szemben valós értéken tartja nyilván halasztott vételárból és opciós kifizetésekből származó kötelezettségeit.



### **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 kötelelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

#### **2.1.18 Céltartalékok**

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

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

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

A Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft. jogutódjaként a DH Superior Projekt 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.

#### 2.1.19 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke Magyarországon 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, míg az Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban a vonatkozó adó jogszabályokon 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 ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. 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 bevételeire vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

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

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

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a 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 lízingbe vevő**

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.

#### 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 figyelembevételével 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 Részvényjuttatások, opciós programok

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 18. 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 megszolgálatásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

#### 2.1.26 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.

#### 2.1.27 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 2025. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

### 2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2025. 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 2025. január 1-étől alkalmaz:

- **IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)**

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszaktól lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell azt értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az átváltsági árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely a szokásos adminisztratív időigényt veszi figyelembe, és egy olyan piacon vagy átváltsági mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjára érvényes árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az átváltsági árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában egy szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az aktuális gazdasági feltételek mellett. A módosítások alapján a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció nélkül, vagy egy más becslési technikát.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és nincs hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

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

#### 2.2.2.1 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

- **IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzététele**

Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan. Az IFRS 18 előírja a gazdálkodó egységnek, hogy az eredménykimutatásban minden bevételét és ráfordítását az alábbi öt kategória egyékiébe sorolja: működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszűnt tevékenységek. Ezeket a kategóriákat kiegészítik összegző sorok bemutatására vonatkozó előírások a működési eredményre, az adózási és finanszírozás előtti eredményre és az eredményre. Az IFRS 18 előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, amelyek a bevételek és ráfordítások részösszegei, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására vonatkozóan, az elsődleges pénzügyi kimutatások és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján. Emellett egyéb standardok előírásai is módosításra kerültek az IFRS 18 bevezetésének eredményeként. Az IFRS 18 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 visszamenőlegesen alkalmazandó.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan hatása lesz a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok és IFRS 7 Pénzügyi Instrumentumok: Közzétételek – Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése (Módosítások)**

A Módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakra kell alkalmazni. A pénzügyi eszközök besorolásához kapcsolódó módosítások korai alkalmazása megengedett, az egyéb módosítások későbbi alkalmazására vonatkozó választási lehetőséggel. A Módosítások pontosítják, hogy a pénzügyi kötelezettségek az „elszámolási napon” kerülnek kivezetésre, ha a kötelezettséget teljesítették, törölték, a kötelezettség lejárt vagy egyéb módon teljesülnek a kivezetés kritériumai. A Módosítások bevezetnek egy számviteli politika lehetőséget arra, hogy az elektronikus fizetési rendszereken keresztül teljesített kötelezettségeket ki lehessen vezetni az elszámolási nap előtt, specifikus feltételek teljesülése esetén. A Módosítások útmutatást nyújtanak az ESG-hez kötött feltételekkel vagy egyéb hasonló feltételekkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramai karakterisztikájának értékeléséhez. A Módosítások tisztázzák a nem-visszkeresetes (non-recourse) és az összekötött (contractually-linked) instrumentumok kezelését és további közzétételeket írnak elő az IFRS 7-ben azon pénzügyi eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódóan, melyek függő eseményekhez kötöttek (ideértve az ESG-hez kötött feltételeket is), illetve az egyéb átfogó eredményen keresztül valóban értékelt tőkeinstrumentumokhoz kapcsolódóan.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok és IFRS 7 Pénzügyi Instrumentumok: Közzétételek – Környezeti feltételektől függő villamosenergiára hivatkozó szerződések (Módosítások)**

A Módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakra kell alkalmazni, a korai alkalmazásuk megengedett. A módosítások tisztázzák a "saját használatú" típusú megállapodásokra vonatkozó követelmények alkalmazását, engedélyezik a fedezeti elszámolást, ha a módosítások hatálya alá tartozó szerződéseket fedezeti eszközként használják, és új közzétételi követelményeket vezetnek be annak érdekében, hogy a befektetők megértsék ezeknek a szerződéseknek a vállalat pénzügyi teljesítményére és pénzáramlásaira gyakorolt hatását. A "saját használatú" követelményekre vonatkozó pontosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni, de a fedezeti elszámolást csak az új fedezeti kapcsolatokra lehet alkalmazni, amelyeket az első alkalmazás időpontjától vagy azt követően jelölnek meg.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet**

Az IASB éves fejlesztési folyamata az IFRS nem sürgős, de szükséges egyértelműsítésekkel és módosításokkal foglalkozik. 2024. júliusában az IASB kiadta az IFRS számviteli standardok éves fejlesztéseit – 11. kötet. A gazdálkodó egységeknek ezeket a módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazniuk. Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet tartalmazza az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 módosításait. Ezek a módosítások célja a szövegezés egyértelműsítése, kisebb nem szándékos következmények, figyelmetlenségek vagy a standardok követelményei közötti ellentmondások kijavítása.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

#### 2.2.2.2 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

- **IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatósággal (public accountability) nem rendelkező leányvállalatok: Közzétételek**

Az IFRS 19 lehetővé teszi a nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező leányvállalatoknak, hogy alkalmazzák a csökkentett közzétételi követelményeket, ha az anyavállalatuk (végső vagy közvetett anyavállalat) nyilvánosan elérhető konszolidált beszámolót készít az IFRS standardokkal összhangban. Ezeknek a leányvállalatoknak továbbra is alkalmazniuk kell a többi IFRS standard megjelenítéssel, értékeléssel és bemutatással kapcsolatos követelményeit. Ellenkező előírás hiányában a követelményeknek megfelelő gazdálkodóknak, ha választják az IFRS 19 alkalmazását, nem szükséges a többi standardban szereplő közzétételi követelményeket teljesíteniük. Az IFRS 19 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Hiperinflációs prezentációs pénznemre való átváltás (Módosítások)**

A módosítások 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások előírják, hogy a nem hiperinflációs funkcionális pénznemből a hiperinflációs prezentációs pénznemre történő átváltást a záróárfolyamon kell megtenni. Ha egy gazdálkodó egység funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme, de a prezentációs pénzneme egy hiperinflációs gazdaság pénzneme, akkor az eredményeit és mérlegleteit úgy kell átszámítani a prezentációs pénznemre, hogy minden összeget (azaz eszközöket, kötelezettségeket, saját tőke elemeit, bevételeket és ráfordításokat), valamint minden összehasonlító adatot a legutóbbi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás fordulónapján érvényes záróárfolyamon számít át.

Az a gazdálkodó egység, amelynek funkcionális és prezentációs pénzneme egy hiperinflációs gazdaság pénzneme, a külföldi gazdálkodó egység összehasonlító adatait – amelynek funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme – újraértékeli az általános árindex alkalmazásával (general price index), a külföldi gazdálkodó egység összehasonlító adataira vonatkozóan. A módosítások bizonyos további közzétételi követelményeket is bevezetnek. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **Az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardok módosításai – Eszközök értékesítése vagy hozzájárulásként való teljesítése a befektető és a társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között**

A módosítások egy elismert ellentmondás feloldását célozzák meg az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei között, az eszközök eladásának vagy hozzájárulásának kezelésében egy



befektető és társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között. A módosítások fő következménye, hogy teljes nyereséget vagy veszteséget kell megjeleníteni, amikor az ügylet egy üzletet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e ágyazva vagy sem). Részleges nyereséget vagy veszteséget kell megjeleníteni, amikor az ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem alkotnak üzletet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak elhelyezve. 2015. decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta ennek a módosításnak a hatálybalépését a tőke módszerrel kapcsolatos kutatási projektjének eredményéig. A módosítást az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

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

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

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

### **2.3.1 Goodwill értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.3. 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 elsámlott 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 fizetéseképtelenség („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 független hitelminősítők értékeléseit, valamint a vevőkövetelések hitelezési veszteségeivel kapcsolatos 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 visszairása 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 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.

### 2.3.5 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.

### 2.3.6 Céltartalékok

A Csoport céltartalékot képez az értékesített, saját fejlesztésű 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 mindenkor aktuális értékesítettségi szintek és az összes értékesített ingatlanra vonatkozó jótállási időszak alapján került megállapításra.

## 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2025.12.31	2024.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	90%	100%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	80%	80%
Pusztakúti 12. Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Superior Projekt Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	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 Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
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)	95%	95%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,47%	94,47%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	50%	50%
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	Calle Jesús 81 Bis, 46007 Valencia, Spanyolország	22%	-
NORESTRAIT, S.L.U.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona, Spanyolország	22%	-
Central DP 2013, S.L.U.	Paseo Maragall 98, Bajo, 08041 Barcelona, Spanyolország	22%	-
Living Archer, S.L.	Calle Tenor Viñas 4, 08021 Barcelona, Spanyolország	20%	-
Grander Center, S.L.U.	Calle Berlín 30-32, 08014 Barcelona, Spanyolország	22%	-
Promociones Inmodp 2017, S.L.U.	Paseo Maragall 98, bajos, 08027 Barcelona, Spanyolország	22%	-
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft.	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%

A Hgroup S.p.A. beszámolási időszaka június 30-ra változott, ezért a Csoporton belül a beszámolási időszak nem egységes. A konszolidáció során a Hgroup pénzügyi kimutatásai a Csoport beszámolási időszakához lettek igazítva.

Az alábbi változások történtek 2025. évben:

- A Pusztakúti 12 Kft.-ből kivált a DH Superior Projekt Kft. 2025. 09. 30-i dátummal. A Pusztakúti 12 Kft. a Forest Hill projekt „Panoráma” ütemének kivitelezéséhez szükséges eszközöket tartalmazza és értékesítés alatt áll. A DH Superior Projekt Kft. a Csoport által megvalósított Forest Hill projekt elkészült lakásait és tárolóit tartalmazza.

- b) A Csoport 22%-os jelentős befolyást szerzett a Don Piso Franquicias S.L.U. franchise ingatlanközvetítő és a NORESTRIT S.L.U. ingatlanbefektetést végző társaságokban, amelyek további leányvállalatai: Central DP 2013 S.L.U., Living Archer S.L., Grander Center S.L.U., valamint Promociones Inmodp 2017 S.L.U. társaságok.
- c) A Társaság névértéken értékesítette a REIF 2000 Kft. 10%-os tulajdonrészét a társaság ügyvezetője részére a társaságban betöltött ügyvezetői tisztségével kapcsolatos motiváció erősítése érdekében.

#### **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 DH Group 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 Credipass 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 Credipass Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

##### **2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.**

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

##### **2.4.1.5 Home Management Kft.**

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlan tulajdonosok 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. Foglalkozik továbbá ingatlanértékelési és energia tanúsítási szolgáltatások nyújtásával is.

##### **2.4.1.6 GDD Commercial Kft.**

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

#### **2.4.1.7 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.

#### **2.4.1.8 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 kezel.

#### **2.4.1.9 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.

#### **2.4.1.10 DH Energy Zrt.**

A DH Energy Zrt. alapítását 2024. augusztus 21-én jegyezte be a cégbíróság. A Csoport a lakossági energiahatékonysági beruházásokban rejlő európai piaci lehetőségekre hozta létre a társaságot, amelynek tényleges üzleti tevékenysége 2025. évben indult.

#### **2.4.1.11 Pusztakúti 12 Kft.**

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

#### **2.4.1.12 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

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

#### **2.4.1.13 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

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

#### 2.4.1.14 Lengyelországi leányvállalatok

A Metrohouse Franchise S.A. elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet franchise irodákat. Leányvállalata, a Metrohouse S.A. saját irodákat üzemeltet.

A hitel és biztosításközvetítői tevékenységet a Credipass Polska S.A. végzi.

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.

#### 2.4.1.15 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. óta volt a Csoport tulajdonában. 2025. év végén a Csoport Igazgatósága a csehországi tevékenységek bezárása mellett döntött, a társaságok végelszámolása folyamatban van.

#### 2.4.1.16 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 jelenleg két leányvállalata van, amelyekben közel 100% 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 Medioinsurance Srl-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt.

#### Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	DH Group részesedése 2022. 01. 13-án	DH Group részesedése 2024. 12. 31-én	DH Group részesedése 2025. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	70,0%	94,7%	94,7%
Credipass S.r.l.	66,3%	94,5%	94,5%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	94,7%	94,7%
Realizza S.r.l.	57,4%	-	-
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	-	-

#### 2.4.1.17 Spanyolországi közös vezetésű vállalatok

A DH Group 2025-ben stratégiai terjeszkedést hajtott végre Spanyolországban, amelynek keretében belépett az ország egyik legnagyobb és legismertebb ingatlanközvetítői hálózatának, a Donpiso Csoportnak a tulajdonosi körébe. A társaság Barcelonában évtizedek óta működő, országos lefedettséggel rendelkező szereplő, több mint 40 éves piaci múlttal és kiterjedt franchise-hálózattal. A csoport jelenleg

több mint 90 irodát működtet Spanyolország egész területén, jelentős piaci erővel olyan kulcsfontosságú régiókban, mint Katalónia, Madrid, Valencia, Andalúzia, a Baleár-szigetek és a Kanári-szigetek.

A Donpiso Csoport két fő jogi egységből áll:

- DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U. – ingatlanközvetítői és franchise-hálózati tevékenység.
- NORESTRAIT, S.L.U. – ingatlanbefektetési tevékenység, beleértve felújításokat és értékesítést.

Mindkét társaság rendelkezik további leányvállalatokkal, amelyek a csoport operatív működését támogatják.

## 2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

### 2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A DH Group 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 2.4.1.16. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció (akvizíció keretében)
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.0% (2022.12.06-tól 71.1%, 2023.01.31-től 94,0%)

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

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

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.

### Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn-out-ra voltak 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 övezte, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni, olasz számviteli standardok szerinti EBITDA teljesítményétől függöttek. A Cégcsoport menedzsmentje minden előző üzleti év zárásakor felülvizsgálta a halasztott vételár számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

Az earn out 2025. év során kifizetésre került az eladók részére.

A várható earn out kifizetések 2024. december 31-i könyv szerinti értékét az alábbi táblázat mutatta be a 2024. 12. 31. fordulónapra készített beszámolóban:

<b>2024.12.31- i kalkuláció</b>	
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670
- Módosítások (24% adó)	-1 841
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>5 829</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmenték</b>	<b>58 292</b>
- Nettó hitelállomány	-7 120
<b>Várható Saját tőke érték</b>	<b>51 172</b>
	8,40%
<b>30% tulajdonrésze kalkulált Earn out</b>	<b>4 298</b>
<b>Aktuálisan jogosult 22,17% tulajdonrésze jutó Várható Earn out</b>	<b>3 177</b>

A várható earn-out kifizetések jelenértéke 3 056 477 euró, 1 253 431 ezer Ft volt 2024. december 31-én 8,1% EUR diszkontrátával számolva.

A Csoport 2025. során összesen 2 290 229 euró earn-out-ot fizetett ki a jogosult tulajdonosoknak EBITDA-t érintő levonások következtében.



## Opciók 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 opciók vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a \* (10.5 \* konszolidált korrigált EBITDA az opciók vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján mínusz nettó hitel).

A Csoport a Hgroup SpA. alapító tulajdonosával szemben 2025. év végén lehívta az opcióját, amelynek kapcsán összesen 5 940 ezer EUR kötelezettsége keletkezett, amelyet 2026. év elején megfizetett (lásd 49. szakaszt). A fennmaradó részvényesek kapcsán azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók egy részletben 2028. év közepén kerülnek gyakorlásra (2024: 2027. év közepén) és várhatóan 6 791 ezer EUR kifizetést jelentenek.

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

A várható opciók kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2024	2025	2026	2027	Átlag, Várható lehívás 2025. évben	Átlag, Várható lehívás 2027. évben	Átlag, Várható lehívás 2028. évben	Összesen
<b>2024.12.31- i kalkuláció</b>								
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670	8 820	9 820		5 205	9 320		
- Módosítások (24% adó)	-1 841	-2 117	-2 357		-1 446	-2 237		
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>5 829</b>	<b>6 703</b>	<b>7 463</b>		<b>3 759</b>	<b>7 083</b>		
<b>EV/EBITDA szorzó</b>					<b>10,5x</b>	<b>10,5x</b>		
<b>Várható Cégmenték</b>					<b>39 468</b>	<b>74 374</b>		
- Nettó hitelállomány					3 313	6 000		
<b>Várható Saját tőke érték</b>					<b>42 781</b>	<b>80 374</b>		
Lehívás					16,85%	5,32%		
<b>Adott évi lehívás alapján várható opciók kifizetés</b>					<b>7 207</b>	<b>4 279</b>		<b>11 486</b>
<b>2025.12.31- i kalkuláció</b>								
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670	11 734	12 467	13 233	4 741		12 850	
- Módosítások (24% adó)	-1 841	-2 816	-2 992	-3 176	-1 596		-3 084	
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>5 829</b>	<b>8 918</b>	<b>9 475</b>	<b>10 057</b>	<b>3 145</b>		<b>9 766</b>	
<b>EV/EBITDA szorzó</b>					<b>10,5x</b>		<b>10,5x</b>	
<b>Várható Cégmenték</b>					<b>33 022</b>		<b>102 543</b>	
- Nettó hitelállomány					2 240		25 007	
<b>Várható Saját tőke érték</b>					<b>35 261</b>		<b>127 550</b>	
Lehívás					16,85%		5,32%	
<b>Adott évi lehívás alapján számolt opciók kifizetés (2025: tény; 2028: becsült)</b>					<b>5 940</b>		<b>6 791</b>	<b>12 731</b>

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette az opciós kifizetések várható időpontjait és 8,5%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2024: 8,1%-os). A várható opciós kifizetések jelenértéke 11 475 585 euró, 4 422 690 ezer Ft volt 2025. december 31-én (2024. december 31-én: 10 194 049 euró, 4 180 478 ezer Ft).

## 2.4.3 2025. évben végrehajtott tranzakciók

### 2.4.3.1 Spanyolországi akvizíció – Donpiso

A DH Group a 2025. november 25-én aláírt megállapodás keretében 22,08% kezdeti részesedést szerzett a Donpiso Csoportban tőkeemelésen keresztül, amely tulajdoni arány 11,92%-os üzletrész adásvételével 34%-ra emelkedik 2026 februárjában. A tőkeemelés összértéke 850 000 euró volt, míg a 11,92%-os üzletrész vásárlás ellenértéke 357 600 euró. A struktúra sajátossága, hogy a tulajdonszerzés többlépcsős, és a felek közötti megállapodás alapján a DH Group a jövőben további opciókkal rendelkezik a részesedés fokozatos növelésére.

A DON PISO FRANQUICIAS esetében, amelynek 100%-os leányvállalata a Central DP 2013 és 89%-os leányvállalata a Living Archer, a DH Group részesedése 3 éven belül 67%, 6 éven belül 100% lesz. A NORESTRAIT esetében, amelynek 100%-os leányvállalata a Grander Center és Promociones Inmodp 2017, a DH Group 3 év után újabb 33%, majd újabb 33% megszerzésére jogosult opció útján, amely végül 100%-os tulajdonosi pozíciót eredményezhet. A jövőbeni tranzakciók ellenértékét EBITDA szorzó-alapú értékelési mechanizmus határozza meg, amelyek összege jelenleg nem számszerűsíthető.

### Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	2025. 11. 25-én	2025. 12. 31-én	2026. 02. 03-án	2028. év végén	2032. év végén
<b>DON PISO FRANQUICIAS S.L.U.</b>	<b>22,08%</b>	<b>22,08%</b>	<b>34,00%</b>	<b>67,00%</b>	<b>100,00%</b>
Central DP 2013 S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	67,00%	100,00%
Living Archer S.L.	19,65%	19,65%	30,26%	59,63%	89,00%
<b>NORESTRAIT S.L.U.</b>	<b>22,08%</b>	<b>22,08%</b>	<b>34,00%</b>	<b>Vételi opció plusz 33% üzletrészre</b>	<b>Vételi opció plusz 33% üzletrészre</b>
Grander Center S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre
Promociones Inmodp 2017 S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre

A Csoport tervezi pénzügyi közvetítői tevékenység – Credipass Spain – létrehozását a Donpiso-hálózat ernyője alatt. A felek egy közösen alapított vállalkozást hoznak létre, amelyben a DH Group 51%-os tulajdonrészrel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg. A DH Group ezen társaságban is opcióval rendelkezik a részesedés 100%-ra történő növelésére akár egy lépésben 3 év után, akár két lépésben 3 és 6 év után.

A Donpiso Csoport megszerzése a DH Group számára jelentős stratégiai előnyökkel jár: a vállalat stabil márkaértékkel, országos jelenléttel, diverzifikált értékesítési csatornákkal és tapasztalt menedzsmenttel rendelkezik. A hálózat jól illeszkedik a DH Group nemzetközi ingatlanközvetítői és pénzügyi közvetítői stratégiájába, és kiváló platformot biztosít a Credipass spanyolországi bevezetésére és a későbbi tevékenységbővítésre.

### A Donpiso Csoport konszolidációs kezelése 2025-ben és azt követően

A 2025. év során lezárt tranzakció eredményeként a DH Group és a Donpiso Csoport jelenlegi tulajdonosai között létrejött megállapodások alapján a felek az IFRS 11 szerinti rendelkezéseknek megfelelően közös vezetést gyakorolnak a Donpiso Csoport felett. A döntéshozatali jogkörök a releváns tevékenységekre nézve egyhangú megállapodást igényelnek, ezért a Donpiso Csoport a DH Group konszolidációs politikája szerint közös vezetésű vállalkozásnak minősül.

Ennek megfelelően — összhangban az IFRS-ek szerinti számviteli politikával — a Csoport a Donpiso-csoportban lévő részesedését 2025. december 1-étől kezdődően equity módszerrel mutatja ki a konszolidált pénzügyi kimutatásokban. Mivel a 2025. évre jutó eredményrészesedés időarányosan nem jelentős és a Donpiso Csoport 2025. évi, IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai nem készültek el jelen beszámoló jóváhagyásáig, a 2025. évre eredményrészesedés nem kerül figyelembevételre.

A 2026. évtől a Csoport továbbra is az equity módszert alkalmazza, és a Donpiso Csoport pénzügyi eredményeit, saját tőkéjének változásait, valamint az egyéb átfogó eredményre gyakorolt hatásait a közös vezetésű vállalkozásokra irányadó szabályok szerint mutatja ki.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
<b>2023. december 31-én</b>	<b>2 009 623</b>	<b>507 332</b>	<b>2 516 955</b>
Beszerzés	273 196	46 505	319 701
Értékesítések	(5 613)	(31 370)	(36 983)
Deviza átváltási különbözetek	103 231	18 269	121 500
<b>2024. december 31-én</b>	<b>2 380 437</b>	<b>540 736</b>	<b>2 921 173</b>
Beszerzés	146 208	147 708	293 916
Átsorolás	(89 882)	89 882	0
Kapott támogatás	(107 034)	(60 697)	(167 731)
Átminősítés értékesítésre tartott eszközre	(214 258)	0	(214 258)
Deviza átváltási különbözetek	(93 328)	(14 946)	(108 274)
<b>2025. december 31-én</b>	<b>2 022 143</b>	<b>702 683</b>	<b>2 724 826</b>
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(382 351)</b>	<b>(354 362)</b>	<b>(736 713)</b>
Éves értékcsökkenés	(71 101)	(33 840)	(104 941)
Értékesítések	239	16 246	16 485
Deviza átváltási különbözetek	(14 602)	(17 291)	(31 893)
<b>2024. december 31-én</b>	<b>(467 815)</b>	<b>(389 247)</b>	<b>(857 062)</b>
Éves értékcsökkenés	(117 200)	(61 816)	(179 016)
Deviza átváltási különbözetek	15 116	14 338	29 454
<b>2025. december 31-én</b>	<b>(569 899)</b>	<b>(436 725)</b>	<b>(1 006 624)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
2025. december 31-én	1 452 244	265 958	1 718 203
2024. december 31-én	1 912 622	151 489	2 064 111
2023. december 31-én	1 627 272	152 970	1 780 242

2025. első negyedében a Csoport magyarországi központja új irodába költözött, mellyel kapcsolatban 2024. évben 270 386 eFt beruházás történt az Ingatlanok között nyilvántartva.

2025. év során az Ingatlanok, valamint Gépek és berendezések sorok közötti 89 882 eFt átsorolás oka, hogy az új központi irodához kapcsolódó felújítások, berendezés és gépi beruházások teljes összege Ingatlanok között került kimutatásra 2024-ben, majd 2025. évben az aktiválás során megbontásra került a két eszközkategória között. Emellett összesen 167 731 eFt kialakítási támogatást számolt el bekerülési érték csökkentő tételként. A Csoport továbbá 214 258 eFt ingatlant minősített át értékesítésre tartott eszközzé.

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

#### 4. Immateriális eszközök

eFt-ban	Immateriális eszközök
<b>2023. december 31-én</b>	<b>8 177 398</b>
Beszerzés	195 196
Értékesítések	(46 960)
Deviza átváltási különbözetek	510 845
<b>2024. december 31-én</b>	<b>8 836 479</b>
Beszerzés	207 090
Deviza átváltási különbözetek	(456 644)
<b>2025. december 31-én</b>	<b>8 586 925</b>
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(2 193 987)</b>
Éves amortizáció	(734 966)
Értékesítések	57 265
Deviza átváltási különbözetek	(131 261)
<b>2024. december 31-én</b>	<b>(3 002 949)</b>
Éves amortizáció	(682 827)
Deviza átváltási különbözetek	147 518
<b>2025. december 31-én</b>	<b>(3 538 258)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2025. december 31-én	5 048 667
2024. december 31-én	5 833 530
2023. december 31-én	5 983 411

A Cégcsoport 2025. során 207 090 eFt értékben szerzett be szellemi termékeket (2024: 195 196 eFt), ideértve bevezetés alatt álló cégcsoport szintű kontrolling és riporting rendszert, valamint hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszerek fejlesztéseinek aktivált költségeit.

## 5. Lízingek

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok	1 604 153	1 152 282
Gépek és berendezések	212 265	154 257
<b>Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke</b>	<b>1 816 418</b>	<b>1 306 539</b>
<b>Lízingkötelezettségek lejárat szerint</b>		
1 éven belüli	423 925	483 405
1-5 év közötti	1 444 840	795 458
5 éven túli	165 181	230 222
<b>Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke</b>	<b>2 033 946</b>	<b>1 509 085</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	(490 283)	(478 037)
<b>Kamatráfordítás</b>	(104 748)	(78 641)
	<b>(595 031)</b>	<b>(556 678)</b>
<b>IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Adózás előtti eredmény	-29 140	9 459
Értékcsökkenés	490 283	478 037
Kamatköltség	-104 748	-78 641
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>356 395</b>	<b>408 855</b>
Lízingkötelezettség törlesztése	-565 891	-566 137
Fizetett kamat	104 748	78 641
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-461 143</b>	<b>-487 496</b>

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

	Gépjármű bérleti díj	Iroda bérleti díj	Összesen
<b>Eszközhasználati jog</b>			
<b>2023.12.31</b>	<b>189 530</b>	<b>1 294 286</b>	<b>1 483 816</b>
Új lízingszerződések	59 270	155 904	215 175
Szerződésmódosítások	1 849	269 368	271 217
Árfolyamváltozás	8 324	74 768	83 093
<b>Növekedés összesen</b>	<b>69 444</b>	<b>500 041</b>	<b>569 485</b>
Értékcsökkenés	(73 966)	(390 164)	(464 130)
Szerződésmódosítások	(2 940)	(1 820)	(4 760)
Szerződések felmondása	(24 745)	(253 127)	(277 872)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(101 650)</b>	<b>(645 112)</b>	<b>(746 762)</b>
<b>Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2024.12.31</b>	<b>157 324</b>	<b>1 149 215</b>	<b>1 306 539</b>
Új lízingszerződések	118 321	596 297	714 618
Szerződésmódosítások	53 248	395 076	448 324
Árfolyamváltozás	0	416	416
<b>Növekedés összesen</b>	<b>171 569</b>	<b>991 789</b>	<b>1 163 358</b>
Értékcsökkenés	(88 599)	(413 606)	(502 204)
Szerződésmódosítások	(2 729)	(23 333)	(26 062)
Szerződések felmondása	(16 494)	(39 844)	(56 338)
Árfolyamváltozás	(8 806)	(60 069)	(68 875)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(116 628)</b>	<b>(536 851)</b>	<b>(653 479)</b>
<b>Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2025.12.31</b>	<b>212 265</b>	<b>1 604 153</b>	<b>1 816 418</b>

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

	2025	2024
<b>Lízingkötelezettségek</b>		
<b>január 01-én</b>	<b>1 509 085</b>	<b>1 713 248</b>
Új lízingszerződések	730 875	215 505
Szerződésmódosítások	445 764	275 485
Kamatnövekedés	104 748	78 641
Árfolyamváltozás	1 725	113 734
<b>Növekedés összesen</b>	<b>1 283 112</b>	<b>683 364</b>
Lízingfizetések	(565 891)	(566 137)
Szerződésmódosítások	(52 134)	(7 254)
Árfolyamváltozás	(74 114)	(3 362)
Szerződések felmondása	(66 112)	(310 774)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(758 251)</b>	<b>(887 527)</b>
<b>Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke</b>	<b>2 033 946</b>	<b>1 509 085</b>

A Csoport a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Csoport Magyarországon 7,9%-os (2024: 8,9%), Lengyelországban 8,2%-os (2024: 8,2%), Olaszországban 3,8%-os (2024: 3,3%) diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

2025. évben nőtt a Csoport eszközhasználati jogainak könyv szerinti értéke, elsősorban Magyarországon bérelt központi iroda és szerződeshosszabbítások következtében.

A lízingkötelezettségek 525 millió Ft-tal nőttek 2025. évben, új bérlemények és meghosszabbított szerződések miatt.

A 2024. évben az euró és lengyel zloty devizák erősödése folytán a használati jog eszközök árfolyamváltozásai egységesen növekedést okoztak, míg 2025. évben ezek hatása vegyes volt.

## 6. Goodwill

	2025	Növekedés (csökkenés)	Átváltási különbség	2024
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	761 260		(39 991)	801 251
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. z o.o.</i>	219 618		(14 582)	234 200
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	693 013		(37 105)	730 118
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	0	(123 093)	(5 917)	129 010
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500		0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 681 083		(235 080)	3 916 163
<b>Összesen</b>	<b>5 373 474</b>	<b>(123 093)</b>	<b>(332 676)</b>	<b>5 829 242</b>

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 a felvásárolt leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét 2025. és 2024. decemberében.

### Lengyel franchise CGU

A lengyel franchise CGU 2025. december 31-i 2 077 714 ezer Ft-os (2024: 1 210 459 ezer Ft) 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 ingatlanpiac fellendülését. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 10,7% (2024: 10,2%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2024: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése az alacsonyabb tőkeáttétel miatt némileg emelkedő súlyozott átlagos tőkealkotásnak 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 2025. december 31-i, átváltási különbözeteikkel csökkentett 761 260 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

#### **Lengyel saját iroda CGU**

A lengyel saját iroda CGU 2025. december 31-i 504 450 ezer Ft-os (2024: 528 121 ezer Ft) 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 iránti stabil keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 10,7% (2024: 10,2%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2024: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki sinthez képest mért növekedése az alacsonyabb tőkeáttétel miatt némileg emelkedő súlyozott átlagos tőke költségnek 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 2025. december 31-i, átváltási különbözeteikkel csökkentett 219 618 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

#### **Lengyel pénzügyi közvetítő CGU**

A lengyel pénzügyi közvetítő CGU 2025. december 31-i 6 283 845 ezer Ft-os (2024: 6 999 479 ezer Ft) 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 iránti stabil piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 10,7% (2024: 10,2%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2024: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki sinthez képest mért növekedése az alacsonyabb tőkeáttétel miatt némileg emelkedő súlyozott átlagos tőke költségnek 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 2025. december 31-i, átváltási különbözeteikkel csökkentett 693 013 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

#### **Cseh saját iroda CGU**

A cseh saját iroda CGU goodwill értéke 129 010 ezer Ft volt 2024. december 31-én. A Csoport vezetése 2025. év végén az operáció bezárása mellett döntött, így a goodwill átváltási különbözeteikkel korrigált értékére értékvesztést képzett a Csoport.

#### **Olasz pénzügyi közvetítő CGU**

Az olasz pénzügyi közvetítő CGU 2025. december 31-i 51 553 367 ezer Ft-os (2024: 43 963 477 ezer Ft) 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 élénkülő piaci keresletet és a CGU piaci részesedésének emelkedését. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 9,0% (2024: 8,1%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os (2024: 2,0%) növekedési rátával extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki sinthez képest mért növekedése az alacsonyabb tőkeáttétel miatt némileg emelkedő súlyozott átlagos tőke költségnek 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 2025. december 31-i, átváltási különbözeteikkel csökkentett 3 681 083 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.

A felsorolt tényezők közül a Bruttó árrés alakulásának van a legjelentősebb hatása a goodwill értékvesztésre, így a lengyel franchise és saját iroda CGU-k esetében erre a tényezőre végzett érzékenységvizsgálatot a Csoport. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU a goodwill könyv szerinti értékéhez képest 14x, a lengyel pénzügyi közvetítő CGU pedig 9x megtérülő értékkel rendelkezik 2025. végén, így érzékenységvizsgálat végzése nem indokolt.

**Bruttó árrés** - A bruttó árrés az előrejelzési időszak kezdetét megelőző három évben elért átlagos értékeken alapul, figyelembe véve az időszak trendjeit. Az alábbi táblázat azt mutatja be, hogy az elszámolt értékvesztésen felül mely esetekben lenne szükség további értékvesztésre.

CGU	Cash flow modellben alkalmazott átlagos bruttó árrés	Bruttó árrés szint, amely alatt további goodwill értékvesztés indokolt
Lengyel franchise CGU	86,3%	72,0%
Lengyel saját iroda CGU	39,0%	35,5%

**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 tőkealkotásból (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 elérhető marginális hitelek kamata alapján kerül meghatározásra. A szegmensspecifikus kockázatot egyedi béta faktorok alkalmazásával vesszük figyelembe. A bétafaktorokat évente értékelik a nyilvánosan elérhető piaci adatok alapján.

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

Az előrejelzett infláció 2026. évre vonatkozóan Lengyelországban 2,9%, Olaszországban 2,3%.

**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 évében 20%-ot meghaladó növekedést vár a lengyel CGU-k esetében, azt követően pedig mérséklődő 5-15%-os éves növekedést. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU esetében konzervatív 5,0%-os növekedéssel számolt. A CGU-k hosszútávú növekedési ütemére egységesen 2,0% éves növekedéssel számolt a Csoport.

## 7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Csoport az alábbi társaságokban rendelkezik nem-kontrolláló részesedéssel:

Közös vezetésű vállalkozások

- Hunor utca 24. Kft: ingatlanfejlesztési projektég. A Csoport 50%-os részesedését tőkemódszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban.

Társult vállalkozások

- Professionecasa S.p.A: ingatlanközvetítő. A Csoport 10%-os részesedéssel rendelkezik és egy főt delegálhat a társaság öt tagból álló igazgatóságába, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.
- VISAdmin Kft: adminisztrációs szolgáltatások. A Csoport 50%-os, részesedéssel rendelkezik, ugyanakkor az operatív irányítás a társtulajdonos kezében van, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.
- DRL Property: ingatlanbefektető projektég. A Csoport 50%-os, részesedéssel rendelkezik, ugyanakkor az operatív irányítás a társtulajdonos kezében van, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.

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:

2025. évben 2 876 ezer Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2024. évben 1 500 ezer Ft).

A Donpiso Csoport 2025. évben lezárult akvizíciós lépései eredményeként a DH Group és a Donpiso jelenlegi tulajdonosai között létrejött megállapodások az IFRS 11 szerinti közös vezetés fennállását alapozzák meg már a 2025. december 31-i fordulónapon. Bár a megszerzett tulajdoni hányad nominálisan 20–22% között mozog, a stratégiai és operatív döntésekre vonatkozó szerződéses rendelkezések a releváns tevékenységekre nézve egyhangú döntéshozatalt írnak elő, ami az IFRS 11 szerinti közös irányítás kritériumait teljesíti. Ennek megfelelően a Donpiso Csoport a DH Group számviteli politikájával összhangban közös vezetésű vállalkozásnak minősül, és a Csoport a részesedést 2025. évtől equity módszerrel mutatja ki. A 2025-ben elszámolandó, időarányos eredményrészesezés nem jelentős ugyan, azonban a részesedés lényeges, ezért a Donpiso Csoport társaságai a 2025. évi konszolidációs kör részét képezik.

A 2.4.3.1. pontban bemutatottakon túl a Csoportnak 2025 december 31-én, illetve 2024. 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.

2025. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	DonPiso	Professionecasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>4 021</b>	<b>1 314 851</b>	<b>(37 738)</b>	<b>(6 882)</b>	<b>16 822</b>	<b>(23 777)</b>
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	22,08%	10,00%	50,00%	50,00%	
<b>A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke</b>	<b>2 011</b>	<b>347 353</b>	<b>114 834</b>	<b>1 470</b>	<b>1 500</b>	<b>467 167</b>

2025. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	DonPiso	ProfessioneCasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Árbevétel	4 174	4 803 744	1 331 337	0	51 639	6 190 894
Folytatódó tevékenység eredménye	945	54 257	(30 460)	(3 062)	13 822	35 538
<b>Csoport része az adózott eredményből</b>	<b>473</b>	<b>N/A</b>	<b>(3 046)</b>	<b>(1 531)</b>	<b>6 911</b>	<b>2 824</b>

A Donpiso Csoport üzletrészét 2025. november végén szerezte meg a DH Group, így a 2025. évben a megszerzett eredményre jutó részarányos eredménye nem jelentős.

2024. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	ProfessioneCasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>8 790</b>	<b>(5 124)</b>			<b>3 666</b>
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	50,00%	50,00%	
<b>A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke</b>	<b>4 395</b>	<b>114 834</b>	<b>1 470</b>	<b>1 500</b>	<b>122 199</b>

2024. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	ProfessioneCasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Árbevétel	7 217	1 686 413			1 693 630
Folytatódó tevékenység eredménye	5 214				5 214
<b>Csoport része az adózott eredményből</b>	<b>2 607</b>	<b>-29 110</b>			<b>-26 503</b>

## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2025.12.31	2024.12.31
Kaució, óvadék	103 659	127 806
<b>Összesen</b>	<b>103 659</b>	<b>127 806</b>

Kaució, óvadék soron tartja nyilván a Csoport a bérelt irodákkal kapcsolatosan adott kauciókat.

## 9. Halasztott adó követelések

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

A halasztott adóköveteléseket 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	2025.12.31	2024.12.31
Üzleti kombinációból származó (Hgroup)	666 814	709 532
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	253 137	199 927
Veszteségelhatárolás	126 824	112 991
Vevőkövetelések értékvesztése	61 431	23 604
Céltartalék	6 132	10 709
Tárgyi eszközök értékelésének különbözete miatt	11 455	10 753
<b>Összesen</b>	<b>1 125 793</b>	<b>1 067 518</b>

Az üzleti kombinációkból származó halasztott adó követelések soron a felvásárolt leányvállalatokban helyi számviteli szabályok szerint nyilvántartott, de IFRS-ben fel nem vett olyan eszközök adóhatását tartja nyilván a Csoport, amelyek a helyi adózási szabályok szerint adóalap csökkentőek. A Hgroup S.p.A.

felvásárlásához kapcsolódóan 666 814 eFt halasztott adó követelést tart nyilván a Csoport helyi számviteli szabályok szerinti képzett goodwill-hoz kapcsolódóan (2024: 709 532 eFt).

A Pénzforgalmi szemléletű adózás miatti tételek lengyelországi, pénzforgalmi szemléletű adószabályokból származó átmeneti adókülönbözeteket takarnak.

A veszteségelhatárolásokból adódó halasztott adó követelések 126 824 eFt összege a lengyel leányvállalatokhoz kapcsolódik. A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

**2025. december 31-i állapot:**

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2025	0	232 175	1 014 902	1 247 077	117 036	17%
2026	0	0	622 130	622 130	58 386	8%
2027	796 665	1 444 327	551 448	2 792 440	262 066	38%
2028	75 816	943 232	369 941	1 388 989	130 354	19%
2029	1 269 980	0	0	1 269 980	119 185	17%
<b>Összesen</b>	<b>2 142 461</b>	<b>2 619 734</b>	<b>2 558 421</b>	<b>7 320 616</b>	<b>687 027</b>	<b>100%</b>

**2024. december 31-i állapot:**

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2025	0	232 175	678 278	910 453	83 538	18%
2026	0	0	622 130	622 130	57 083	12%
2027	796 665	1 444 327	551 448	2 792 440	256 219	54%
2028	75 816	0	0	75 816	6 956	1%
2029	764 174	0	0	764 174	70 116	15%
<b>Összesen</b>	<b>1 636 655</b>	<b>1 676 502</b>	<b>1 851 856</b>	<b>5 165 013</b>	<b>473 913</b>	<b>100%</b>

## 10. Készletek

	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>
Készletre vett ingatlanok értéke	1 035 235	2 202 542
Marketing eszközök	11 941	10 202
<b>Összesen</b>	<b><u>1 047 176</u></b>	<b><u>2 212 744</u></b>

A készletre vett ingatlanok értékét i) a Forest Hill lakópark fejlesztés értékesítés alatt álló lakásai és a projekt második üteméhez tartozó telek értéke adja összesen 241 524 eFt összegben (2024: 900 431 eFt), valamint ii) továbbértékesítési célból vásárolt lakóingatlanok 793 711 eFt értékben (2024: 1 302 111 eFt). E készletek megtérülése az ingatlanok tervezett értékesítésével 2026. évben várható.

A készletet jelzálogjog nem terhelte.

## 11. Vevőkövetelések

	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>
Vevőkövetelések	5 329 968	4 305 408
Vevőkövetelések értékvesztése	(181 520)	(243 548)
<b>Összesen</b>	<b><u>5 148 448</u></b>	<b><u>4 061 860</u></b>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 1 086 588 eFt-tal nőtt, meghatározóan a hitelközvetítési volumenek és hitelintézetekkel szembeni jutalékkövetelések emelkedése miatt. A vevőkövetelések könyv szerinti értéke az értékesítés nettó árbevételének 10,5%-át tette ki (2024: 10,2%).

	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>
<b>Nyitó vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b><u>243 548</u></b>	<b><u>212 865</u></b>
Növekedés	68 173	93 972
Csökkenés	(130 201)	(63 289)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	(62 028)	30 683
<b>Záró vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b><u>181 520</u></b>	<b><u>243 548</u></b>

## 12. Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek

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.

Kapcsolt felekkel történt tranzakciók		Értékesítés kapcsolt feleknek	Beszerzés kapcsolt felektől	Kapcsolt követelések	Kapcsolt kötelezettségek
<b>A Csoport felett jelentős befolyással rendelkező gazdálkodó egység:</b>					
DDGroup Kft.	2025	86	3 784	58	250 000
	2024	191	772	123	-
GD Holding Kft.	2025	86	3 744	58	250 000
	2024	144	772	72	-
GD Property Group Kft.	2025	-	-	-	-
	2024	523 982	-	-	-
DD Real Estate Kft.	2025	-	-	-	-
	2024	534 466	-	-	-
<b>Közös vállalat, amelyben az anyavállalat a tulajdonos:</b>					
Hunor utca 24 Kft.	2025	-	-	4 161	-
	2024	-	-	12 661	-
<b>Társult vállalkozás:</b>					
Professione Casa	2025	-	-	348 093	-
	2024	-	64 159	358 197	-
<b>A csoport kulcsfontosságú vezetői:</b>					
Dolgozói részvényekre jutó osztalék	2025	-	-	-	32 119
	2024	-	-	-	40 389
Igazgatók és munkavállalók érdekeltségei	2025	-	7 865	74 164	2 570
	2024	-	9 272	101 818	2 631
Törzsrészesek és kisebbségi tulajdonosok	2025	-	-	749 854	-
	2024	-	-	-	864
<b>Kapcsolt felek összesen</b>	<b>2025</b>	<b>171</b>	<b>15 393</b>	<b>1 176 388</b>	<b>534 689</b>
	<b>2024</b>	<b>1 058 783</b>	<b>74 975</b>	<b>472 871</b>	<b>43 884</b>

A Társaság 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. 100%-át megtestesítő üzletrész Dymshiz Gay és Dymshiz Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panoráma fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállót tulajdonló társaságot veszik meg. A tranzakció kapcsán a vevők 500 000 eFt vételár előleget utaltak át a Csoportnak.

A Csoportnak összesen 1 058 783 eFt bevétele származott kapcsolt feleknek történő értékesítésekből 2024. év során. Ebből összesen 10 db lakóingatlant és azokhoz tartozó parkolókat, tárolókat vásároltak a Csoport irányító tulajdonosai a Csoport által fejlesztett Forest Hill projektből összesen 1 058 448 eFt + ÁFA értékben. A tranzakciót a DH Group Nyrt. Felügyelőbizottsága 2024. február 28-án jóváhagyta.

A kapcsolt követelések összértéke 1 176 388 eFt-ra emelkedett a tárgyidőszak alatt (2024: 472 871 eFt). A legnagyobb tétel a törzsrészeseknek 2025. decemberben a 2025. november 28-i rendkívüli Közgyűlés általi felhatalmazással fizetett 750 000 eFt osztalékélelőleg, valamint a Professione Casa-val kötött együttműködés kapcsán fizetett upfront díj, amelyet a Csoport 2024. január 1-től kezdődően több évre számol el költségként. Ezen felül összesen 74 164 eFt-ot tett ki a Csoport középvezetőinek nyújtott kölcsönök egyenlege (2024: 101 818 eFt). A kölcsönök jelzáloggal fedezettek vagy earn-out kifizetéssel kerülnek összevezetésre a jövőben.



A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 32 119 eFt (2024: 40 389 eFt). A jóváhagyott osztalékokat a 17. fejezet mutatja be.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 48. pont mutatja be.

### 13. Egyéb követelések

	2025.12.31	2024.12.31
Adott előlegek	824 421	842 195
Egyéb követelések (adó)	711 227	99 836
Egyéb követelés	53 736	19 885
Kaució	3 839	3 839
Rövid lejáratú kölcsönök	3 333	17 175
Peres ügyek illetékkövetelése	2 639	2 532
Engedményezett követelések	1 727	1 727
Óvadék, letét	0	92 050
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	0	14 475
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	0	1 524
<b>Összesen</b>	<b>1 600 922</b>	<b>1 095 238</b>

Az adott előleg sor összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki.

Egyéb követelések (adó) soron egyes adónemek év végi túlfizetéseit tartja nyilván a Csoport. Az éves növekedést az olasz adókonszolidációs csoport felbontása okozta, amelyre a Hgroup SpA. mérlegkészítési időszakának módosítása miatt volt szükség.

Óvadék, letét soron tartja nyilván a Csoport a Forest Hill projekt fedezetkezelője által visszatartott jóteljesítési és jótállási garanciák összegét.

#### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök

	2025.12.31	2024.12.31
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	9 473 119	5 647 548
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	101 876	500
Pénztárak	7 126	8 621
<b>Összesen</b>	<b>9 582 121</b>	<b>5 656 669</b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 101 876 eFt (2023: 500 eFt) felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Medioinsurance garancia	75 875 eFt	A biztosítási tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek (IVAAS)
Hgroup állami garancia	13 939 eFt	Állami előíráson alapuló garanciavállalás
Hgroup óvadéki számla	11 562 eFt	Ingatlanbérlethez kapcsolódó banki óvadék
<b>Összesen:</b>	<b>101 876 eFt</b>	

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 21. pont mutatja be. A bankszámlaegyenlegek pénzintézetek szerinti megbontását a 46. ponton belül a Hitelezési kockázat c. rész mutatja be

#### 15. Aktív időbeli elhatárolások

	2025.12.31	2024.12.31
Speratív jutalék	1 112 670	838 916
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	81 276	65 934
Költségek aktív időbeli elhatárolása	129 620	133 981
<b>Összesen</b>	<b>1 323 566</b>	<b>1 038 831</b>

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 hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenek növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 31. fejezetet).

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

## 16. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport Igazgatósága a profiltisztítás jegyében

- A csehországi operáció bezárása mellett döntött – a tevékenység eredményét átsorolta megszűnő tevékenységbe.
- Az Impact Alapkezelő Zrt. Tevékenységét megszüntette, az alapkezelési engedélyt visszaadta - a tevékenység eredményét átsorolta megszűnő tevékenységbe.
- Az ingatlanportfólió fokozatos leépítése mellett döntött. Az értékesítés alatt álló, korábban Ingatlanok között nyilvántartott saját használatú, Budapest I. kerület Gellérthegy u. 17. alatti ingatlant átsorolta értékesítésre tartott eszközzé.
- Adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. értékesítésére vonatkozóan – részleteket lásd 12. fejezetben.

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:

	Megszűnő tevékenységek	Értékesítésre tartott tevékenységek	Ingatlanok	Összesen
	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	519 988	507 033	214 258	1 241 279
Bekerülési érték kivezetése (források)	361 261	418 284	0	779 545
<b>Nettó eszköz összesen</b>	<b>158 727</b>	<b>88 749</b>	<b>214 258</b>	<b>461 734</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>				
Ingatlanok	0	0	214 258	214 258
Készletek	0	505 047	0	505 047
Követelések	359 280	2 125	0	361 405
Egyéb rövid lejáratú követelések	11 220	348	0	11 568
Társasági adó követelések	148	0	0	148
Aktív időbeli elhatárolások	49	0	0	49
Pénzeszközök	149 291	(487)	0	148 804
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>519 988</b>	<b>507 033</b>	<b>214 258</b>	<b>1 241 279</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>				
Szállítók	13 061	16 536	0	29 597
Kapcsolt kötelezettségek	347 172	0	0	347 172
Egyéb adókötelezettségek	(594)	(37 292)	0	(37 886)
Egyéb kötelezettségek	828	431 207	0	432 035
Társasági adó kötelezettségek	70	0	0	70
Passzív időbeli elhatárolások	724	7 833	0	8 557
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>361 261</b>	<b>418 284</b>	<b>0</b>	<b>779 545</b>
<b><u>Eredménykimutatás</u></b>				
Megszűnő tevékenység eredménye	(113 662)	0	0	(113 662)

	Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. 2024.12.31	Befektetési célú ingatlanok 2024.12.31	Ingatlanok 2024.12.31	Összesen 2024.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	559 838	527 400	93 412	1 180 650
Bekerülési érték kivezetése (források)	25 383			0
<b>Nettó eszköz összesen</b>	<b>534 455</b>	<b>527 400</b>	<b>93 412</b>	<b>1 180 650</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>				
Befektetési célú ingatlanok	430 500	527 400	0	957 900
Ingatlanok			93 412	93 412
Követelések	10 057			10 057
Pénzeszközök	119 281			119 281
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>559 838</b>	<b>527 400</b>	<b>93 412</b>	<b>1 180 650</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>				
Halasztott adó kötelezettségek	3 991			3 991
Szállítók	7 417			7 417
Egyéb adókötelezettségek	67			67
Társasági adó kötelezettségek	11 762			11 762
Passzív időbeli elhatárolások	2 146			2 146
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>25 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 383</b>
<b><u>Eredménykimutatás</u></b>				
Megszűnő tevékenység eredménye	24 398	0	0	24 398

## 17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részvényosztály	2025		2024	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészcvény, 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
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>

"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	2024		2023	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2024		2023	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó résszel) 6 százalékának megfelelő összeg erejéig a törzsrészcvényeket 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 osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

A Társaság Közgyűlése 2025. április 30-án határozott 874 345 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2024. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6 százalékának megfelelő összeg, azaz 124 345 eFt az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 750 000 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 21,81 Ft). Az elhatározott osztalék 2025. július 11-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 21,96 Ft volt.

A Társaság Rendkívüli Közgyűlése 2025. november 28-án határozott 750 000 eFt osztalékelőleg kifizetéséről a törzsrészvényesek számára (részvényenként 21,81 Ft) a Társaság 2025. szeptember 30-i fordulónapra készített IFRS szerinti évközi beszámolója és közbenső mérlege alapján. Az elhatározott osztalékelőleg 2025. december 12-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalékelőleg részvényenként 21,96 Ft volt.

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	750 000	4 292 344
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	124 345	161 556
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>874 345</b>	<b>4 453 900</b>
Levont SZJA	(10 146)	(57 191)
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>	<b>864 199</b>	<b>4 396 709</b>
2. negyedév	0	(4 292 052)
3. negyedév	(750 000)	
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>(750 000)</b>	<b>(4 292 052)</b>
1. negyedév	(40 389)	(36 725)
2. negyedév	(31 086)	(40 389)
3. negyedév	(31 086)	(40 389)
4. negyedév	(31 086)	(40 389)
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>(133 647)</b>	<b>(157 892)</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>(883 647)</b>	<b>(4 449 944)</b>
4. negyedév	(739 764)	
<b>Kifizetett osztalékelőleg "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>(739 764)</b>	<b>0</b>

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

## 18. Saját részesvények

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

### Vezetői opciós program

2018-ban a DH Group 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 törzsrészesvényre 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 részesvételével összesen 250 ezer darab részesvényre vonatkozik, előre rögzített 520 Ft/db-os lehívási áron.

A 2023. évben indult vezetői opciós program 11 fő részesvételével összesen 250 ezer darab részesvényre vonatkozik, előre rögzített 508 Ft/db-os lehívási áron.

A 2024. évben indult hároméves vezetői opciós program 10 fő részesvételével összesen 125 ezer darab részesvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálási időszak után a részesvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

A 2025. évben indult hároméves vezetői opciós program 11 fő részesvételével összesen 125 ezer darab részesvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálási időszak után a részesvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

### 2023/2033 Program

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2023/2033 Program c. részesvényjuttatási programját, melynek keretében Dymshiz Gay a Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részesvény szerezhet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részesvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

Az eredményességi feltételek eredménycél eléréséhez és köztes eredmények teljesítéséhez kötöttek, amelyek kiindulási pontja a Csoport 2023. évi korrigált EBITDA-ja EUR devizanemben. Az eredménycélok számításának módját a Társaság Munkavállalói Résztulajdonosi Programja Javadalmazási Politikájának 13. sz. melléklete tartalmazza. Az eszerint számított 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény 5 776 ezer euró volt, amelyet az alábbi táblázat vezet le:



	ezer	2025	2024
<b>Működési eredmény</b>		<b>6 442 845</b>	<b>3 933 964</b>
<i>Növelve</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció		828 989	865 446
Értékcsökkenés eszközhasználati jog		490 283	478 037
<b>EBITDA</b>		<b>7 762 117</b>	<b>5 277 447</b>
<i>Csökkentve</i>			
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Érd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye		(32 000)	
A Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységet végző leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyeresége		296 064	610 966
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrész-arányos EBITDA-szintű nyereséggel		285 400	173 748
<b>Korrigált EBITDA (HUF) eredmény</b>		<b>7 212 653</b>	<b>4 492 733</b>
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>		<i>397,91</i>	<i>395,20</i>
<b>Korrigált EBITDA (EUR) eredmény</b>		<b>18 126</b>	<b>11 368</b>

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

- a Csoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye a 2032. üzleti év végéig bármely két egymást követő üzleti év alatt eléri összesen a 34.000.000,- EUR összeget, oly módon, hogy az eredmény ebből egyik évben sem lehet alacsonyabb 13.000.000,- EUR összegnél, és
- a Csoport teljesíti a köztes eredménycélokat.

A 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény összegét figyelembe véve a köztes eredménycélok az alábbiak:

- a 2024-2026. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 22 329 ezer eurót, és
- a 2027-2029. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 31 530 ezer eurót.

#### **Munkavállalók 2024 program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

#### **Munkavállalók 2025 program**

A 2024. április 29-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2025 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2024. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2024. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2026-ban.

### **Munkavállalók 2026 program**

A 2025. április 30-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2026 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2025. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2025. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2027-ben.

### **Eredményességi feltétel teljesülése**

A **Munkavállalók 2025** eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2025. év, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft., DH Superior Projekt Kft. és Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok árbevétele nélkül számított konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2023. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján **az eredményességi feltétel teljesült.**

	<b>2025</b>	<b>2023</b>
<b>Konszolidált árbevétel</b>	<b>48 857 283</b>	<b>32 818 311</b>
Ingatlanfejlesztő társaságok árbevétele	(850 971)	(4 725 722)
<b>Eredményességi feltétel alapjául szolgáló árbevétel</b>	<b>48 006 312</b>	<b>28 092 589</b>

2025. április 30-án a Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot legfeljebb összesen 200.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 2 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett az MRP programok végrehajtása érdekében.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b>2025.12.31</b>	<b>2024.12.31</b>
<b>Időszak elején</b>	<b>286 156</b>	<b>332 785</b>
Részvényvásárlás	32 301	205 587
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(82 872)	(230 220)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(24 724)	(21 996)
<b>Időszak végén</b>	<b>210 861</b>	<b>286 156</b>

### **19. Átváltási tartalék**

Az átváltási tartalék év végi egyenlege 141 632 eFt (2024: 989 240 eFt) a DH Group külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## 20. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérlegsoron 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 Hgroup-nál 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	2025	2024
Hgroup S.p.A.	Olaszország	5,32%	5,32%
Credipass S.r.l.	Olaszország	5,53%	5,53%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	5,32%	5,32%
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%
REIF 2000 Kft.	Magyarország	10,00%	0,00%
DH Energy Zrt.	Magyarország	20,00%	20,00%

### Jelentős nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény

Név	2025	2024
Hgroup S.p.A.	(3 437)	(49 711)
Credipass S.r.l.	116 856	91 534
Medioinsurance S.r.l.	54 611	42 244
Realizza S.r.l.	0	3 031
Relabora S.r.l.	0	(979)
Duna House Franchise s.r.o.	4 759	(4 131)
Duna House Hypoteky s.r.o.	0	110
Center Reality s.r.o.	2 166	(3 723)
Primse.com Sp. z o.o.	1 734	12 149
REIF 2000 Kft.	19 885	
DH Energy Zrt.	(15 522)	(4 496)
<b>Összesen</b>	<b>181 052</b>	<b>86 028</b>

**DH GROUP NYRT.**  
**2025. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

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

**Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2025. évre vonatkozóan**

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsuranc e 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.	REIF 2000 Kft.	DH Energy Zrt.
Bevételek összesen	1 102 378	22 730 392	4 381 058	0	0	0	131 371	763 994	0
Működési költségek	(1 106 805)	(19 912 769)	(3 095 535)	0	0	0	(179 538)	(535 981)	0
Pénzügyi eredmény	(17 672)	(74)	(1 033)	0	0	0	53 349	(1 585)	(5 116)
Adózás előtti eredmény	(22 099)	2 817 549	1 284 490	0	0	0	5 182	226 429	(5 116)
Jövedelemadók	(34 964)	(871 727)	(377 330)	0	0	0	12 158	(27 581)	0
Megszűnő tevékenység eredménye	0	0	0	23 795	0	10 825	0	0	(72 492)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>(57 063)</b>	<b>1 945 822</b>	<b>907 161</b>	<b>23 795</b>	<b>0</b>	<b>10 825</b>	<b>17 340</b>	<b>198 848</b>	<b>(77 608)</b>

**Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2024. évre vonatkozóan**

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsuran ce 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.	DH Energy Zrt.
Bevételek összesen	1 103 435	17 977 174	3 141 911	40 708	10 329	19 886	0	222 248	35 231	0
Működési költségek	(1 873 337)	(16 401 066)	(2 249 025)	(112 130)	(36 532)	(37 445)	(107)	(244 758)	(91 779)	(22 203)
Pénzügyi eredmény	(64 764)	(16 145)	(1 058)	(677)	(2)	(3 097)	656	(1 391)	164 706	(275)
Adózás előtti eredmény	(834 665)	1 559 963	891 828	(72 099)	(26 205)	(20 656)	549	(23 901)	108 158	(22 478)
Jövedelemadók	8 898	(89 952)	(190 099)	35 154	9 947	0	0	5 284	13 335	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>(825 767)</b>	<b>1 470 010</b>	<b>701 729</b>	<b>(36 945)</b>	<b>(16 258)</b>	<b>(20 656)</b>	<b>549</b>	<b>(18 617)</b>	<b>121 493</b>	<b>(22 478)</b>

**Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2025. december 31-re vonatkozóan**

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance 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.	REIF 2000 Kft.	DH Energy Zrt.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	3 169 561	5 638 923	1 000 582	317 602	19 007	27 548	52 199	251 416	7 793
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	1 740 339	5 620 631	32 708	0	0	0	77 256	104 906	0
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(304 297)	(5 392 255)	(1 130 118)	(339 532)	(438)	(372 963)	(122 925)	(126 170)	(102 880)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(989 020)	(1 651 469)	(40 429)	0	0	0	0	(31 862)	0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>3 616 584</b>	<b>4 215 829</b>	<b>(137 258)</b>	<b>(21 930)</b>	<b>18 570</b>	<b>(345 414)</b>	<b>6 530</b>	<b>198 290</b>	<b>(95 086)</b>
Ebből:									
Anyavállalatra jutó	3 424 181	3 982 694	(129 956)	(17 544)	14 856	(273 568)	5 877	178 461	(76 069)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	192 402	233 135	(7 302)	(4 386)	3 714	(71 846)	653	19 829	(19 017)

**Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2024. 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.	DH Energy Zrt.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	1 439 999	4 280 186	2 382 696	0	0	325 654	19 461	36 340	47 828	10 296
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 637 113	6 589 159	17 832	0	0	6 974	0	31 229	75 600	0
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(2 360 482)	(3 056 292)	(1 097 790)	0	0	(379 153)	(448)	(429 302)	(134 286)	(27 775)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 151 746)	(1 948 979)	(31 385)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>564 884</b>	<b>5 864 074</b>	<b>1 271 353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(46 526)</b>	<b>19 013</b>	<b>(361 734)</b>	<b>(10 859)</b>	<b>(17 478)</b>
Ebből:										
Anyavállalatra jutó	530 878	5 498 933	1 194 817	0	0	(37 220)	15 211	(286 493)	(9 773)	(13 983)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	34 006	365 142	76 535	0	0	(9 305)	3 803	(75 241)	(1 086)	(3 496)

## 21. Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
			EUR	EUR	eFt	eFt
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	949 460	1 298 600	365 922	532 544
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	222 362	294 339	85 698	120 705
<b>Összesen</b>			<b>1 171 822</b>	<b>1 592 939</b>	<b>451 620</b>	<b>653 249</b>

### 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, az egy éven belül esedékes részleteket rövid lejáratú hitelek és kölcsönök között tartja nyilván (lásd a 23. pontot).

## 22. 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 hitelportfóliójának 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 vállalatikötvény-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 hosszú lejáratú kötvénytartozásokat:

	Kupon	Lejárat	2025.12.31	2024.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	5 446 766	6 803 726
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 214 783	6 204 302
<b>Összesen</b>			<b>11 661 549</b>	<b>13 008 028</b>

A Csoport továbbá 1 320 000 eFt egy éven belüli tőkefizetést tart nyilván rövid lejáratú hitelek és kölcsönök között, amelynek esedékessége 2026. szeptember 2. (lásd a 23. pontot).

### 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:

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
2021	-198 000	0	-198 000
2022	-198 000	0	-198 000
2023	-198 000	0	-198 000
2024	-198 000	0	-198 000
2025	-198 000	0	-198 000
2026	-198 000	-1 320 000	-1 518 000
2027	-158 400	-1 320 000	-1 478 400
2028	-118 800	-1 320 000	-1 438 800
2029	-79 200	-1 320 000	-1 399 200
2030	-39 600	-1 320 000	-1 359 600
<b>Összesen</b>	<b>-1 584 000</b>	<b>-6 600 000</b>	<b>-8 184 000</b>

### 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:

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>-2 160 000</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-8 160 000</b>

### 23. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

A Csoport nem rendelkezik rövid lejáratú hitelekkel. Jelen pontban mutatja be a hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök és kötvénytartozások egy éven belül esedékes részét.

	<b>Kamat</b>	<b>Lejárat</b>	<b>2025.12.31</b>	<b>2024.12.31</b>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	1 320 000	0
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	68 257	0
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	14 611	0
<b>Összesen</b>			<b>1 402 868</b>	<b>0</b>

Az egyes tételek részleteivel kapcsolatban a 21. és 22. pontok szolgálnak bővebb információval.

## 24. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
<b>2023. december 31-én</b>	<b>31 500</b>	<b>60 284</b>	<b>91 784</b>
Időszak során képzett	10 762	0	10 762
Időszak során felhasznált	0	0	0
A fel nem használt, az időszak során feloldott összege	0	0	0
Árfolyamhatások	0	4 301	4 301
<b>2024. december 31-én</b>	<b>42 262</b>	<b>64 585</b>	<b>106 847</b>
Időszak során képzett	0	0	0
Időszak során felhasznált	(3 064)	0	(3 064)
A fel nem használt, az időszak során feloldott összege	0	0	0
Árfolyamhatások	0	(3 889)	(3 889)
<b>2025. december 31-án</b>	<b>39 198</b>	<b>60 696</b>	<b>99 894</b>

### Biztosíték típusú garanciák

Céltartalékot képzünk az év során értékesített, saját fejlesztésű 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 értékesítettség 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

	2025.12.31	2024.12.31
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 130 743	1 313 244
Speratív jutalék elszámolása miatt	100 140	75 502
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	23 847	34 751
Egyéb	5 552	2 725
<b>Összesen</b>	<b>1 260 282</b>	<b>1 426 222</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A 2025. évben a Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 130 743 eFt-ot tett ki a halasztott kötelezettséget összege az azonosított eszközökkel kapcsolatban (2024: 1 313 244 eFt).

A 2025. év végén 100 140 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbségére visszavezethető halasztott adókötelezettség (2024: 75 502 eFt).

## 26. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2025.12.31	2024.12.31
Kisebbségi részesedésre vonatkozó opciós kötelezettségek	4 422 690	4 180 478
Végkielégítési alap	472 923	429 014
Halasztott vételár	0	1 253 440
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	1 278	1 360
<b>Összesen</b>	<b>4 896 891</b>	<b>5 864 292</b>

Az év során teljes mértékben megfizetésre került a Hgroup SpA. 70%-os tulajdonrész vásárlásához kapcsolódó halasztott vételár, amelynek egyenlege 1 253 440 eFt-ot tett ki 2024-ben.

A kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke 4 422 690 eFt-ot tett ki (2024: 4 180 478 eFt eFt), valamint 472 923 eFt-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap (2024: 429 014 eFt). A halasztott vételár és opciós kötelezettség értékével kapcsolatos kalkulációt a 2.4.2.1. fejezet tartalmazza.

## 27. Szállítói kötelezettségek

	2025.12.31	2024.12.31
Szállítók	5 860 594	4 368 048
<b>Összesen</b>	<b>5 860 594</b>	<b>4 368 048</b>

A szállítói kötelezettségállomány év végi egyenlege összesen 1 492 546 eFt-tal növekedett a Csoport jutalékköltségeinek és igénybe vett szolgáltatásainak növekedésével összhangban.

## 28. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2025.12.31	2024.12.31
Adókötelezettség	478 082	595 806
Biztosítási elszámoló számla	364 258	277 778
Lakástulajdonosok elszámolási számla	240 307	224 134
Bérlők elszámolási számlája	135 669	132 350
Jövedelemtartozás	90 242	126 410
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	43 502	67 744
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	13 777	11 668
Cégalapítással kapcsolatos kötelezettség	7 478	0
Részesedésekkel kapcsolatos kötelezettségek	6 852	0
<b>Összesen</b>	<b>1 380 166</b>	<b>1 435 890</b>

A Csoportnak 478 083 eFt le nem járt adótartozása volt (2024: 595 806 eFt).

A biztosítási elszámoló számlán kerülnek nyilvántartásra a Csoport által ügyfelektől kapott biztosítási díjak a biztosítótársasággal való elszámolás időpontjáig.

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 vevőktől kapott összesen 43 502 eFt (2024: 67 744 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 31. pont).

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

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2025. és 2024. december 31-én, kivéve a Hgroup SpA. és a Donpiso csoport felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket, amelyeket a 2.4.2.1. és 26. fejezetek mutatnak be.

## 29. Passzív időbeli elhatárolások

	2025.12.31	2024.12.31
Költségek passzív időbeli elhatárolása	867 720	651 643
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	168 596	151 880
<b>Összesen</b>	<b>1 036 316</b>	<b>803 523</b>

A Csoport 2025. év végén összesen 292 086 eFt költségelhatárolással rendelkezett több éves motivációs csomagokkal kapcsolatban, amelyek olaszországi értékesítési hálózatnak kerültek kiírásra (2024: 290 542 eFt). Egyéb költség elhatárolások értékesítők által ki nem számlázott közvetítói jutalékköltségekhez, könyvvizsgálói díjakhoz kapcsolódnak.

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.

### 30. Értékesítés nettó árbevétele

	2025	2024
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	42 559 543	33 551 459
Ingatlan értékesítés bevétele	2 124 141	2 197 392
Franchise díjak	1 915 601	1 820 883
Ingatlanközvetítés árbevétele	1 435 840	1 542 718
Ingatlankezelés bevétele	201 917	228 763
Oktatások, képzések bevétele	167 735	108 822
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	154 897	20 285
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	147 380	78 517
Biztosításközvetítés bevétele	60 099	67 141
Bérleti díj bevétele	35 177	5 450
Marketing bevétel bankoktól	24 587	13 770
Értékbecslés árbevétele	19 225	40 644
Értékesítés támogatás bevétele	11 141	0
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	0	20 548
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	0	10 731
<b>Összesen</b>	<b>48 857 283</b>	<b>39 707 123</b>

A DH Group konszolidált árbevétele 23%-kal 48 857 283 eFt-ra emelkedett 2025. évben. A hitel- és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 87%-át tette ki (2024: 85%). Az ingatlanportfólió értékesítései következtében 2 124 141 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2024: 2 197 392 eFt). Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételeken belül az Ingatlanközvetítés árbevétele és a franchise díjak összege stagnált.

#### Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

Olasz, lengyel és magyarországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A Cégcsoport a pénzintézetektől 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 DH Group jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Metrohouse hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A Cégcsoport ingatlanközvetítési bevételre 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 Group által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

*Marketingdíj bevétel:*

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére, 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 csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

*Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele:* Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró 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 bevételt értjük ide.

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

**Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.):** A franchise partnerek 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.

**Ingatlanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanfejlesztési projektek ingatlanjainak értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron. A lakások nettó vételára birtokbaadáskor 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.

### 31. Szerződéses egyenlegek

	2025.12.31	2024.12.31
Vevőkövetelések	5 148 448	4 061 860
Szerződéses eszközök	1 112 670	838 916
Szerződéses kötelezettségek	601 202	157 648

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 158 641 eFt belépési díj (2024: 152 413 eFt) és 442 560 eFt ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előleg és foglaló (2024: 5 235 eFt) összegét tartalmazzák.

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	654 229	1 522 294

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2025 és 2024. során.



### 32. Egyéb működési bevételek

	2025	2024
Követelések értékvesztésének visszairása	160 676	54 962
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	157 704	1 740
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	134 123	128 176
Regisztrációs díjak	72 545	0
Bevételeként elszámolt foglalók	50 675	18 014
Szoftver értékesítés bevételei	33 785	0
Egyéb	30 932	20 092
Elévült kötelezettségek	31 114	8 034
Előző éveket érintő bevételek	22 121	0
Céltartalék felhasználás	1 715	
Továbbszámlázások bevételei	1 632	20 894
<b>Összesen</b>	<b>697 024</b>	<b>251 912</b>

A Csoport 2025. évben összesen 160 676 eFt követelés értékvesztést írt vissza IFRS 9 ECL modell alapján (2024: 54 962 eFt).

Értékesítésre tartott eszközök között kimutatott befektetési célú ingatlanok értékesítésén 157 704 eFt nyereséget ért el a Csoport 2025. évben.

A Csoport 2025-ben összesen 134 123 eFt egyéb működési bevételt realizált peres ügyekből (2024: 128 176 eFt).

### 33. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2025	2024
Pusztakúti 12. Kft.	(68 370)	(1 182 431)
<b>Összesen</b>	<b>(68 370)</b>	<b>(1 182 431)</b>

Tárgyévi készletváltozás levezetése	2025	2024
Készletváltozás mérlegből	(1 165 568)	(1 317 803)
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	(68 370)	(1 182 431)
<b>Eltérés</b>	<b>1 097 198</b>	<b>135 371</b>
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	592 150	124 556
Szoftverfejlesztési költségek aktiválása	0	10 815
Átminősítés értékesítésre tartottnak	505 048	0
<b>Összes saját termelésű készlet módosítás</b>	<b>1 097 198</b>	<b>135 371</b>

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

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

### 34. Anyagköltségek

	2025	2024
Közműdíjak	42 464	97 965
Üzemanyag	21 411	14 294
Nyomtatvány, irodaszer	21 991	7 926
Karbantartási költségek	18 866	4 460
<b>Összesen</b>	<b>104 732</b>	<b>124 645</b>

### 35. Eladott áruk és szolgáltatások

	2025	2024
Ingalanértékesítés közvetlen költsége	1 047 709	310 933
Egyéb továbbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	187 319	120 475
Ingalanközvetítés közvetlen költsége	62 888	60 426
<b>Összesen</b>	<b>1 297 916</b>	<b>491 834</b>

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be i) a készletről értékesített, értékesítési célra vásárolt ingatlanok bekerülési értékét, illetve ii) a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 33. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezette ki.

### 36. Igénybevett szolgáltatások

	2025	2024
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	30 038 712	23 854 157
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	2 790 033	1 993 388
Szakmai szolgáltatási díjak	895 670	908 013
IT üzemeltetés költsége	744 486	594 017
Ingalanközvetítés közvetlen költsége	634 614	753 701
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejlesztés, értékesítéstámogatás, marketing, stb.)	542 712	369 036
Panoráma projekt tervezési és építészeti költségek	299 980	0
Hirdetés-, reklám	280 154	304 431
Bérleti díj, közös költség	114 942	216 141
Ügyvédi díjak	91 500	121 994
Telefon-, kommunikációs költségek	75 168	66 843
Bankköltség, biztosítási díj	61 581	54 369
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	39 600	25 500
Értékbecslés közvetlen költsége	7 083	3 506
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	564	6 321
<b>Összesen</b>	<b>36 616 800</b>	<b>29 271 417</b>

Az igénybevett szolgáltatások 82%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2024: 81%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költség sor éves szinten 25%-kal bővült, összhangban a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemével (lásd 30. pontot). A pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségein belül 17 872 795 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2024: 14 150 578 eFt) (2.4.2.1. fejezet).

Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összegéből 2025. évben 1 938 154 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2024: 1 534 319 eFt), amely tétel meghatározó része közvetítői jutalékok kapcsán fizetett helyi adók, biztosítások voltak.

A Pusztakúti Kft. 2025. Évben megkezdte a Forest Hill Panoráma projekt tervezését és kivitelezését. A társaság a 12. pontban bemutatottak szerint értékesítés alatt áll. Ezzel összefüggésben 299 980 eFt tervezési és építészeti költség merült fel az év során. A kivitelezés finanszírozása a vevőket terheli.

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.

### 37. Személyi jellegű ráfordítások

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Béreköltség	2 062 321	2 016 311
Járulékok	405 701	164 443
Egyéb személyi jellegű juttatások	138 522	460 630
Munkavállalók részvényprogram	27 439	44 459
<b>Összesen</b>	<b>2 633 984</b>	<b>2 685 843</b>

Átlagos statisztikai létszám	176	201
------------------------------	-----	-----

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 201-ről 176 főre csökkent. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 54 főt tett ki a létszám (2024: 55 fő). Lengyelországban 1 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 25 fővel csökkent, amelyből 9 fő megszűnő tevékenységek miatti átsorolás, 12 fő pedig részmunkaidős pozíciók összevonása miatt csökkenés.

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

### 38. Egyéb működési ráfordítások

	2025	2024
Követelések értékvesztése	315 075	399 666
Behajthatatlan követelések leírása	152 548	19 866
Egyéb	214 838	180 434
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	141 791	260 220
Goodwill értékvesztés	123 093	0
Tagsági díjak	46 748	0
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	32 000	217
Ügynökhálózatnak adott előlegek	21 911	0
Hulladékgyűjtés	8 179	0
Bírságok	5 355	53 149
Kötbér, késedelmi kamat	4 953	6 192
Hiányzó, megsemmisült, selejtezett készlet	2 902	1 556
Adott támogatás	995	0
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	0	4 118
<b>Összesen</b>	<b>1 070 388</b>	<b>925 418</b>

A Csoport 315 072 eFt értékvesztést képzett követelésekkel szemben (2024: 399 666 eFt), amelyből 189 403 eFt csalárd kibertámadással kapcsolatos veszteség okozott 2025. szeptemberében. A Csoport az eset észlelését követően azonnal megkezdte a szükséges lépések megtételét az incidens kivizsgálására és kezelésére, valamint feljelentést tett a hatóságoknál. A csoportszintű informatikai és pénzügyi ellenőrzési környezet integritásának biztosítása érdekében felülvizsgálta szabályzatait és eljárásait azok megerősítése érdekében. A Csoport vizsgálata szerint az incidens nem érintett jelentős ügyfél-, beszállítói vagy információt, vagy adatot.

A Csoport a 2025. év során teljeskörűen elszámolt a Forest Hill projekt kivitelezésének kezdeti szakaszait végző generálkivitelezővel, aminek következtében 147 096 eFt-ot számolt el egyéb ráfordítások között Behajthatatlan követelés leírása soron.

A Csoport 2025. évben 123 093 eFt goodwill értékvesztést számolt el a 6. pontban bemutatottak szerint.

### 39. Pénzügyi műveletek bevételei

	2025	2024
Árfolyamnyereség	606 837	124 743
Kapott kamatok	202 941	324 156
<b>Összesen</b>	<b>809 778</b>	<b>448 899</b>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök és kötelezettségek időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége, a halasztott earn-out kötelezettségek várható értékének csökkenései kerülnek kimutatásra.

A Csoport 2025. évben árfolyamnyereség soron 418 094 eFt nyereséget ért el earn-out kötelezettség várható értékének csökkenése következtében.

A kapott kamatok összege 2025. évben a piaci hozamok mérséklődése következtében maradt el a 2024. évi szinttől.

A Csoport 2025. során 202 941 eFt kamatbevételre, bankoknál lekötött betétek után járó kamatbevételre tett szert (2024: 324 156 eFt).

#### 40. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2025	2024
Árfolyamveszteség	395 499	363 717
Kötvény kamat	441 520	442 105
Fizetett kamatok	126 578	142 217
Lízing kamat	106 834	78 641
<b>Összesen</b>	<b>1 070 431</b>	<b>1 026 680</b>

A Csoport a transzparencia érdekében külön soron jeleníti meg a lízinghez kapcsolódó kamatokat.

A Csoport kötvényeivel kapcsolatos részletes információkat a 22. fejezet, a hitelekkel, kölcsönökkel kapcsolatos információkat a 21. fejezet tartalmazza.

A Csoport 2025. évben 144 606 eFt árfolyamveszteséget számolt el a Hgroup akvizícióval kapcsolatos earn-out kötelezettség ártértékelésén (2024: 243 027 eFt).

#### 41. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2025	2024
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	1 573 563	1 222 510
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	115 221	158 175
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	14 332	11 292
Halasztott adó ráfordítás (+) / bevétel (-)	(52 989)	(192 138)
<b>Összesen</b>	<b>1 650 127</b>	<b>1 199 839</b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%, Lengyelországban 19%, míg Olaszországban 24%.

A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	2025	2024
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>6 182 683</b>	<b>3 358 790</b>
Magyarországi társasági adó 9% (2024: 9%)	556 441	302 291
Nem levonható ráfordítások	309 745	277 483
Nem adózó jövedelmek	(348 497)	(151 740)
Külföldi adókulcsok hatásai	1 002 884	602 338
<b>Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban</b>	<b>1 520 574</b>	<b>1 030 372</b>
Iparűzési adó	115 221	158 175
Innovációs járulék	14 332	11 292
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>1 650 127</b>	<b>1 199 839</b>

## 42. Egyéb átfogó jövedelem

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

	2025	2024
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(976 341)	761 541
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(976 341)</b>	<b>761 541</b>
Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek		
<i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	<i>(976 341)</i>	<i>761 541</i>

## 43. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2025	2024
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	4 418 894	2 183 349
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-255 434	-124 345
<b>Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)</b>	<b>4 163 460</b>	<b>2 059 004</b>
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	34 130	34 117
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	34 214	34 200
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>122,0</b>	<b>60,3</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)</b>	<b>121,7</b>	<b>60,2</b>

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2025. során részvényopcióval lehívható várhatóan összesen kb. 206 ezer darab részvénye.



#### 44. Szegmensinformációk

A Csoport szegmenseinek meghatározása az IFRS 8 Működési szegmensek előírásai alapján történik, figyelembe véve a vállalat szervezeti struktúráját és a vezetőség döntéshozatali folyamatait. A Csoport a 2016-os tőzsdei bevezetés óta változatlan szegmensbontásban riportált. A Csoport fejlődése meghaladta a franchise ingatlanközvetítés örökségét és lakossági pénzügyi közvetítői és ingatlanszolgáltató vállallattá alakult át. Bevételeinek és nyereségének 80%-át a pénzügyi közvetítői szegmens (hitel- és biztosításközvetítés) termelte 2024-ben. 2025. évtől kezdődően az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének:

- Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatásokszegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
- A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
- Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

- Fő tevékenységi területek: A Csoport üzleti modellje több szolgáltatási üzletágot, befektetési tevékenységet, valamint központi operációt foglal magában.
- Vezetői beszámolási struktúra: A szegmensek kialakítása összhangban van azzal, ahogyan a felsővezetés elemzi a teljesítményt és alokálja az erőforrásokat.

A szegmensek meghatározása a termék- és szolgáltatásbeli különbségeken, valamint a vezetői döntéshozatal logikáján alapul, biztosítva a pénzügyi kimutatások megbízható és releváns bemutatását.

A DH Group tevékenységei mentén három szegmenst lehet elkülöníteni:

- 1) Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését, saját iroda üzemeltetést (Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodák), valamint kapcsolódó szolgáltatásokat (lakóingatlankezelés, energiatanúsítvány, értébecslés, alapkezelés) végzi. A Csoport Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- 2) 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.
- 3) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az „Egyéb” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését, valamint a Csoport befektetési tevékenységének eredményét.

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, mérlegükben pedig a csoportszintű finanszírozási és adózási tételek „Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó eszközök” és „Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó kötelezettségek” sorokon kerülnek összesítésre.

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

DH GROUP NYRT.  
2025. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**2025. január 1-től alkalmazott szegmensek**

2025. december 31.	Ingatlan- szolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Összesen
Immateriális javak	238 457	4 740 320	69 890	5 048 667
Goodwill	999 378	4 374 096	0	5 373 474
Ingatlanok	27 406	941	1 423 898	1 452 244
Gépek és berendezések	23 915	2 971	239 073	265 958
Vevőkövetelések	563 314	4 521 336	63 798	5 148 448
Készletek	11 937	250	1 034 988	1 047 176
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	519 988	0	721 291	1 241 279
Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó eszközök	1 366 406	6 514 051	10 571 124	18 451 582
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3 750 802</b>	<b>20 153 966</b>	<b>14 124 061</b>	<b>38 028 827</b>
Szállítók	(100 642)	5 843 664	117 572	5 860 594
Értékesítésre tartottnak minősített kötelezettségek	361 261	0	418 284	779 545
Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó kötelezettségek	3 043 624	3 664 527	19 597 363	26 305 514
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>3 304 243</b>	<b>9 508 191</b>	<b>20 133 219</b>	<b>32 945 653</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	3 977 376	42 763 030	2 116 877	48 857 283
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	218 775	0	(218 775)	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>4 196 151</b>	<b>42 763 030</b>	<b>1 898 102</b>	<b>48 857 283</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(1 029 044)</b>	<b>(31 418 368)</b>	<b>(805 576)</b>	<b>(33 252 988)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>3 167 107</b>	<b>11 344 662</b>	<b>1 092 526</b>	<b>15 604 295</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(417 019)	(625 835)	(276 418)	(1 319 272)
Közvetett működési költségek	(2 013 398)	(4 864 470)	(964 310)	(7 842 179)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>736 690</b>	<b>5 854 357</b>	<b>(148 202)</b>	<b>6 442 845</b>
Pénzügyi bevételek				809 778
Pénzügyi ráfordítások				(1 070 431)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből				491
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>				<b>6 182 683</b>

DH GROUP NYRT.  
2025. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2024. december 31.	Ingatlan- szolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Összesen
Immateriális javak	317 588	5 495 849	20 095	5 833 531
Goodwill	1 182 961	4 646 281	0	5 829 242
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanok	30 533	1 025	1 881 064	1 912 622
Gépek és berendezések	15 709	3 736	132 045	151 489
Vevőkövetelések	502 237	3 555 861	3 759	4 061 857
Készletek	8 081	0	2 204 663	2 212 744
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	524 398	0	620 812	1 145 210
Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó eszközök	1 647 343	3 001 037	6 739 441	11 387 822
<b>Eszközök összesen</b>	<b>4 228 850</b>	<b>16 703 789</b>	<b>11 601 878</b>	<b>32 534 517</b>
Szállítók	(60 968)	4 166 636	262 382	4 368 050
Értékesítésre tartottnak minősített kötelezettségek	25 383	0	0	25 383
Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó kötelezettségek	3 472 920	6 642 614	15 050 773	25 166 307
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>3 437 334</b>	<b>10 809 249</b>	<b>15 313 156</b>	<b>29 559 739</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	3 844 445	33 589 164	2 273 514	39 707 123
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	369 003	0	(369 003)	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>4 213 448</b>	<b>33 589 164</b>	<b>1 904 511</b>	<b>39 707 123</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(1 081 969)</b>	<b>(24 862 859)</b>	<b>(1 110 800)</b>	<b>(27 055 628)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>3 131 479</b>	<b>8 726 305</b>	<b>793 711</b>	<b>12 651 495</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(559 479)	(640 830)	(143 172)	(1 343 482)
Közvetett működési költségek	(2 642 922)	(4 413 325)	(317 802)	(7 374 050)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>(70 922)</b>	<b>3 672 149</b>	<b>332 737</b>	<b>3 933 964</b>
Pénzügyi bevételek				448 899
Pénzügyi ráfordítások				(1 026 680)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből				2 607
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>				<b>3 358 790</b>

**2024. december 31-ig alkalmazott szegmensek**

2024. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Összesen
Immateriális javak	289 551	5 495 849	45	27 991	20	20 075	5 833 531
Goodwill	801 251	4 646 281	363 210	18 500	0	0	5 829 242
Ingatlanok	385	1 025	29 373	775	291 686	1 589 377	1 912 622
Gépek és berendezések	11 155	3 736	4 213	340	896	131 149	151 489
Vevőkövetelések	396 500	3 555 861	66 302	39 435	5 111	(1 352)	4 061 857
Készletek	8 081	0	0	0	2 202 542	2 121	2 212 744
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	0	0	524 398	620 812	0	1 145 210
Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó eszközök	849 049	3 001 037	58 870	739 424	1 457 128	5 282 314	11 387 822
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 355 971</b>	<b>16 703 789</b>	<b>522 014</b>	<b>1 350 865</b>	<b>4 578 194</b>	<b>7 023 684</b>	<b>32 534 517</b>
Szállítók	(164 874)	4 166 636	82 376	21 529	138 148	124 235	4 368 050
Értékesítésre tartottnak minősített kötelezettségek	1 943 804	6 642 614	969 177	585 322	3 427 534	11 623 240	25 191 690
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 778 930</b>	<b>10 809 249</b>	<b>1 051 553</b>	<b>606 851</b>	<b>3 565 681</b>	<b>11 747 474</b>	<b>29 559 739</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 956 446	33 589 164	1 500 184	387 815	2 203 416	70 098	39 707 123
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	336 286	0	31 244	1 473	64 716	(433 719)	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 292 732</b>	<b>33 589 164</b>	<b>1 531 428</b>	<b>389 288</b>	<b>2 268 132</b>	<b>(363 621)</b>	<b>39 707 123</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(128 477)</b>	<b>(24 862 859)</b>	<b>(882 350)</b>	<b>(71 141)</b>	<b>(1 355 021)</b>	<b>244 222</b>	<b>(27 055 628)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>2 164 254</b>	<b>8 726 305</b>	<b>649 078</b>	<b>318 147</b>	<b>913 111</b>	<b>(119 399)</b>	<b>12 651 495</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(405 670)	(640 830)	(143 626)	(10 183)	(22 900)	(120 273)	(1 343 482)
Közvetett működési költségek	(1 717 605)	(4 413 325)	(574 950)	(350 367)	(273 852)	(43 950)	(7 374 050)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>40 980</b>	<b>3 672 149</b>	<b>(69 498)</b>	<b>(42 403)</b>	<b>616 358</b>	<b>(283 622)</b>	<b>3 933 964</b>
Pénzügyi bevételek							448 899
Pénzügyi ráfordítások							(1 026 680)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből							2 607
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>3 358 790</b>

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

*Adatok ezer Ft-ban*

**Értékesítés nettó árbevétele**

	2025	2024
Magyarország	8 965 840	7 542 637
Olaszország	26 970 897	21 099 384
Lengyelország	12 920 546	10 842 832
Csehország	0	222 270
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>48 857 283</b>	<b>39 707 123</b>

**EBITDA**

Magyarország	2 359 232	1 860 800
Olaszország	4 740 866	2 944 186
Lengyelország	662 019	489 918
Csehország	0	(17 457)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>7 762 117</b>	<b>5 277 447</b>

**Működési eredmény**

Magyarország	1 942 833	1 462 689
Olaszország	4 094 011	2 296 717
Lengyelország	406 001	214 735
Csehország	0	(40 177)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>6 442 845</b>	<b>3 933 964</b>

#### 45. 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 17-19. és 21-22. 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.

	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	5 083 174	2 974 778
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>2956%</b>	<b>1730%</b>

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (22. 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 Scope Ratings GmbH 2025. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a DH Group Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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 2025. során sem jelentős.

#### 46. 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 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.



## 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, szerződéses eszközök és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2025. december 31. és 2024. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2025.12.31	2024.12.31
Vevőkövetelések	5 148 448	4 061 860
Szerződéses eszközök	1 112 670	838 916
Egyéb követelések	1 600 922	1 095 238
Pénzügyi eszközök	103 659	127 806
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	9 480 245	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	101 876	500
<b>Összesen</b>	<b>17 547 820</b>	<b>11 780 489</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>101 876</b>	<b>500</b>
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Medioinsurance garancia	75 875	0
Hgroup állami garancia	13 939	0
Hgroup óvadéki számla	11 562	0

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál, 89 814 eFt biztosítási és hitelközvetítési tevékenységek folytatásához szükséges garanciavállalás, 11 562 eFt pedig ingatlanbérletre kapcsolódó óvadéki bankszámla egyenleg és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

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

	Credit Rating - Fitch	2025.12.31	2024.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	7 474 697	2 059 077
Gránit Bank Zrt.	BBB	-27	246 787
OTP Bank Nyrt.	BBB+	629	738
PayPal Holdings, Inc	A-	384	0
Bank Millennium SA	A-	619 933	607 181
Société Générale	A	0	82
Banca Unicredit	BBB+	589 931	609 865
UBI BANK	BBB	387 533	1 974 876
BPER BANCA	BBB	121 754	63 979
Banca Monte dei Paschi	BB+	257 278	28 356
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	122 405	56 907
Banca di Asti	AAA	42	0
Banco BPM S.p.A.	BBB-	111	200
Banca di Credito Cooperativo di Roma	BBB	325	0
<b>Bankszámlaegyenlegek összesen</b>		<b>9 574 995</b>	<b>5 648 048</b>

### 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. Devizakitettség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<b>2025.12.31</b>	<b>2024.12.31</b>
HUF	2 319 566	1 672 608
EUR	6 642 619	3 323 660
PLN	619 936	660 319
CZK	0	82
Összesen	<b>9 582 121</b>	<b>5 656 669</b>

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. 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 kamatozó forrásainak lejárát és szerinti szerződés szerinti nem diszkontált cash flow-it az alábbi táblázat foglalja össze:

### 2025. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	576 499	1 501 483	10 882	2 088 864
Kamatozó kötvények	1 788 000	10 194 000	2 562 000	14 544 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 289 455	2 617 074	0	4 906 529
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	30 252			30 252
Lízing kötelezettségek	423 925	1 444 840	165 181	2 033 946
Szállítói kötelezettségek	5 860 594			5 860 594
<b>Összesen</b>	<b>10 968 726</b>	<b>15 757 397</b>	<b>2 738 063</b>	<b>29 464 186</b>

### 2024. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	578 887	1 511 620	11 865	2 102 372
Kamatozó kötvények	468 000	9 260 400	5 283 600	15 012 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	4 258 232	1 754 758		6 012 989
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	372 832			372 832
Lízing kötelezettségek	483 405	795 458	230 222	1 509 085
Szállítói kötelezettségek	4 368 048			4 368 048
<b>Összesen</b>	<b>10 529 403</b>	<b>13 322 236</b>	<b>5 525 687</b>	<b>29 377 326</b>

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21., 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 befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

## Ingatlanpiaci kockázatok

A Csoport értékesíteni tervezi a tulajdonában lévő magyarországi ingatlanportfóliót. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Csoport számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

## Érzékenységi elemzés

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

Az alábbi táblázat az euró árfolyamok ésszerű lehetséges változásaira vonatkozó érzékenységet mutatja be más tényezők változatlansága mellett. A Csoport adózás előtti eredményére gyakorolt hatás az euróban denominált leányvállalati eredmények prezentálási devizára való átváltási különbözetének, valamint az euróban denominált goodwill, pénzeszközök, és earn-out kötelezettségek árfolyamhatásának eredője. A Csoport saját tőkéjére gyakorolt hatás az adózás előtti eredményre gyakorolt hatáson felül az euróban denominált opciós kötelezettségek árfolyamhatását tartalmazza. A Csoport egyéb devizákkal kapcsolatos kitettsége nem jelentős.

	EUR árfolyam változása	Adózás előtti eredmény változása	Saját tőke változása (adó előtt)
2024	3%	128 529	120 600
	-3%	-128 529	-120 600
2025	3%	321 536	299 266
	-3%	-321 536	-299 267

A devizakockázat meghatározóan a leányvállalatok prezentálási devizára való átváltásából fakad. A Csoport a devizában denominált cash flow-k egyeztetésével és devizatartalék fenntartásával igyekszik csökkenteni a devizakockázat saját tőkére gyakorolt hatását.

#### 47. Pénzügyi instrumentumok

2025. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	103 659	103 659
Vevőkövetelések	5 148 448	5 148 448
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 480 245	9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	101 876	101 876
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek (hosszú és rövid lejáratú része)	534 488	534 488
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	12 981 549	11 423 305
Lízingkötelezettségek	1 610 021	1 610 021
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 422 690	4 422 690

2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	127 806	127 806
Vevőkövetelések	4 061 860	4 061 860
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	5 656 169
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek (hosszú és rövid lejáratú része)	653 249	653 249
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból (hosszú és rövid lejáratú része)	13 008 028	10 998 670
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízingkötelezettségek	1 025 680	1 025 680
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	5 433 918	5 433 918

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke (ideértve a hosszú lejáratú hiteleket és lízingkötelezettségeket is) a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 22. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke 11 423 305 eFt-ot tett ki (2024: 10 998 670 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%
<b>2024. december 31.</b>				
NKP 2032/I.	4,27	6,33%	1,92%	8,25%
NKP 2030/I.	3,37	6,33%	1,92%	8,24%
<b>2025. december 31.</b>				
NKP 2032/I.	3,49	6,39%	1,92%	8,30%
NKP 2030/I.	2,46	6,15%	1,92%	8,07%

A kötvények cash flow-ját a 22. pont ismerteti.

DH GROUP NYRT.  
2025. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Pénzügyi instrumentumok változása**

	2025. január 1.	Cash flow	Megszűnő tevékenység	Átváltási különbözötek	Valós érték változás	Új lízing	Egyéb változás	2025. december 31.
<b>Pénzügyi eszközök</b>								
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>								
Pénzügyi eszközök	127 806	(29 165)		(10 127)			15 145	103 659
Vevőkövetelések	4 061 860	1 587 088	(5 878)	(495 345)			723	5 148 448
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	4 192 797		(368 721)				9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	500	93 035		8 341				101 876
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>								
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>								
Hosszú lejáratú hitelek	653 249	(41 017)		(77 744)				534 488
(hosszú és rövid lejáratú része)								
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 008 028			0			(26 480)	12 981 549
(hosszú és rövid lejáratú része)								
Lízingkötelezettségek	1 025 680			(120 652)		748 300	(43 307)	1 610 021
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>								
Halasztott vételár és opciós kifizetések	5 433 918	(573 020)			(438 208)			4 422 690

**Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása**

	2025	2024
Bankkamat bevétel	165 326	279 921
Cashpool kamat	24 304	43 407
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	4 289	828
Adott kölcsön után kapott kamat	9 022	0
<b>Kapott kamatok</b>	<b>202 941</b>	<b>324 156</b>
Üzletrész vásárlással kapcsolatos átértékelés	418 094	0
Árfolyamnyereség	188 743	124 743
<b>Árfolyamnyereség</b>	<b>606 837</b>	<b>124 743</b>
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
<b>Összesen</b>	<b>809 778</b>	<b>448 899</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása**

	2025	2024
Bankhitel után fizetett kamat	44 850	97 959
Cashpool kamat	30 433	44 258
Kapott kölcsön után fizetett kamat	51 295	0
<b>Fizetett kamatok</b>	<b>126 578</b>	<b>142 217</b>
Elengedett követelés	49 447	0
Halasztott kötelezettség átértékelés	0	153 167
Üzletrész vásárlással kapcsolatos átértékelés	144 606	89 860
Árfolyamveszteség	201 446	120 690
<b>Árfolyamveszteség</b>	<b>395 499</b>	<b>363 717</b>
Kötvény kamat	441 520	442 105
Lízing kamat	106 834	78 641
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	548 354	520 746
<b>Összesen</b>	<b>1 070 431</b>	<b>1 026 680</b>



#### 48. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2025. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 183 607 eFt javadalmazásban részesültek (2024 egész évben: 203 276 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás csökkenése az elsőbbségi osztalék csökkenésének tudható be.

	2025	2024
Igazgatósági tagok	174 887	195 476
Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)	63 762	65 078
Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)	107 052	126 471
Részvényalapú kifizetések	4 073	3 926
Felügyelőbizottsági tagok	8 720	7 800
Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)	8 720	7 800
<b>Összesen</b>	<b>183 607</b>	<b>203 276</b>

##### 48.1 Opciók programok

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 18. pontban).

##### Vezetői opciós programok

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	2025	2024
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018.04.21	2020.04.17	2022.04.17	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018.12.19	2021.04.20	2023.04.20	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020.04.18	2022.04.27	2023.07.26	511	0	0
2021/2023	Teljesült	2021.04.20	2023.04.27	2023.10.24	475	0	0
2022/2024	Teljesült	2022.04.27	2024.04.29	2026.04.27	520	0	0
2023/2025	Teljesült	2023.04.27	2025.04.30	2027.04.30	508	206 300	250 000
2024/2027	Folyamatban	2024.04.29	2027.04.29	2027.06.13	5	125 000	125 000
2025/2028	Folyamatban	2025.04.30	2028.04.30	2028.06.14	5	125 000	
<b>Összesen</b>						<b>331 300</b>	<b>375 000</b>

##### 2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére

Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhethet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni ügyleteket a 12. pont mutatja be.

#### **48.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek**

A Társaság 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrész Dymschiz Gay és Dymschiz Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panoráma fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállókát tulajdonló társaságot veszik meg.

A szerződés értelmében a Vevők együttesen 656,47 millió Ft vételárat fizetnek a Társaságnak, amelyből 500 millió Ft előleget megfizettek, a fennmaradó 156,47 Millió Ft összegű vételár részlet fizetési határideje 2026. május 13. A zárás feltételeinek teljesüléséig a Pusztakúti 12. Kft. megkezdte a projekt kivitelezését, amelyre előértékesítések biztosítottak fedezetet. A tranzakció vételára a vagyonelemekre vonatkozó független értébecslés alapján került megállapításra. Az adásvétel tárgyát képező vagyonelemek IFRS szerinti könyv szerinti értéke 485,51 millió Ft volt 2024. december 31-én, amely a megállapodás megkötésének alapjául szolgált. Az értékesítésre tartott eszközök könyv szerinti értéke 2025. december 31-én 507 033 eFt, hozzájuk kapcsolódó kötelezettségek összege 418 284 eFt. A szerződéskötéskori és átadáskori állapotok közti eltéréssel a felek elszámolnak egymással.

A Társaság Igazgatósága és Felügyelőbizottsága 2025. május 12-én jóváhagyta a tranzakciót.

Dymschiz Gay és Dymschiz Doron 2024. év során összesen 10 db lakóingatlant és azokhoz tartozó parkolókat, tárolókat vásároltak a Csoport által fejlesztett Forest Hill projektből összesen 1 058 448 eFt + ÁFA értékben. A tranzakciót a DH Group Nyrt. Felügyelőbizottsága 2024. február 28-án jóváhagyta.

#### **49. Mérlegfordulónap utáni események**

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

##### **Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása**

A Társaság 2023/2025. MRP Programjának résztvevői összesen 22.467 darab részvényre vonatkozóan éltek Duna House törzsrészvényre vonatkozó lehívási jogukkal. A Duna House MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó lehívási jogával és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek.

##### **Tulajdonrész növelése a DonPiso Csoportban**

2026. első negyedében a DH Group további 12%-os tulajdonrészt szerzett a DonPiso-csoportban, amely a 2025-ben megszerzett 22%-os részesedést kiegészítve összesen 34%-ra növelte a Csoport befolyását a spanyol leányvállalatokban. A tranzakció a felek között fennálló többütemű tulajdonszerzési struktúra következő lépcsőjét jelenti, és összhangban áll a Csoport stratégiai célkitűzésével, hogy középtávon többségi irányítást szerezzen a DonPiso franchise- és ingatlanbefektetési tevékenységeiben.

##### **Opciók vételár megfizetése a Hgroup Csoport felvásárlása kapcsán**

2026. januárjában a DH Group teljesítette a Hgroup S.p.A. korábbi kisebbségi tulajdonosával, Diego Locatellivel kötött megállapodás következő fizetési ütemét, amelynek keretében 5,9 millió euró

ellenértéket fizetett ki. A kifizetés a 2021-ben aláírt többlépcsős opciós és halasztott vételár-struktúra részét képezi, és a Hgroup csoportban fennálló nem ellenőrző részesedésekhez kapcsolódó elszámolást érinti. Mivel a tranzakció a mérlegfordulónapot követően valósult meg, annak pénzügyi hatása a 2025. évi beszámoló eredmény- és mérlegseit nem módosítja; ugyanakkor a kifizetés további lépést jelent a Csoport teljes tulajdonosi pozíciójának megerősítésében az olasz pénzügyi közvetítői üzletágban.

#### **Credipass Spain Financial Services S. L.**

A DH Group 2026. márciusában megkezdte a Credipass Spain Financial Services S. L. társaság megalapítását összhangban a Donpiso Csoport felvásárlásával kapcsolatban aláírt befektetési szerződéssel. A társaság lakossági hitelközvetítési tevékenységet fog végezni Spanyolországban. A DH Group 51%-os tulajdonrésszel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg.

### **50. 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 94 000 euró volt 2025. évben, amely magában foglalja a DH Group 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 Dymisch Doron igazgatósági tag (1029 Budapest, Kont vezér utca 14.), Dymisch Gay igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízmű utca 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://dh.group/kozzetetelek> alatt teszi közzé.

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

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szó 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen könyvvizsgált és független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott – 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 2026. április 8-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2026. április 8.

**A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

**Dymschiz Doron**  
Igazgatósági tag

---

**Dymschiz Gay**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag

**DH GROUP NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉS**

**A CSOPORT 2025. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**



## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>A Csoport bemutatása .....</b>	<b>2</b>
1.1	A konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	4
<b>2.</b>	<b>Piaci, gazdasági környezet bemutatása .....</b>	<b>5</b>
2.1	Hitelpiac.....	5
2.2	Ingatlanpiac .....	8
2.3	Otthon Start program .....	9
<b>3.</b>	<b>A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása .....</b>	<b>11</b>
3.1	Eredménykimutatás .....	11
3.2	Eszközök.....	20
3.3	Források.....	21
3.4	Konszolidált Cash Flow kimutatás .....	23
3.5	Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás.....	26
<b>4.</b>	<b>A Csoport 2026. évre vonatkozó tervei .....</b>	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika .....</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk.....</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is).....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése .....</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések .....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Kockázatkezelés .....</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Mérlegzárást követő változások .....</b>	<b>40</b>
<b>12.</b>	<b>Vállalatirányítási nyilatkozat .....</b>	<b>41</b>
<b>13.</b>	<b>A Társaság könyvvizsgálója .....</b>	<b>41</b>
<b>14.</b>	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat .....</b>	<b>42</b>

## **1. A Csoport bemutatása**

Jelen üzleti jelentés a DH Group Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „DH Group”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A DH Group Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. A DH Group 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások, amelyek terén vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban és Lengyelországban.

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

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 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 DH Group 2025-ben stratégiai terjeszkedést hajtott végre Spanyolországban, amelynek keretében belépett az ország egyik legnagyobb és legismertebb ingatlanközvetítői hálózatának, a Donpiso Csoportnak a tulajdonosi körébe. A társaság Barcelonában évtizedek óta működő, országos lefedettséggel rendelkező szereplő, több mint 40 éves piaci múlttal és kiterjedt franchise-hálózattal. A csoport jelenleg több mint 90 irodát működtet Spanyolország egész területén, jelentős piaci erővel olyan kulcsfontosságú régiókban, mint Katalónia, Madrid, Valencia, Andalúzia, a Baleár-szigetek és a Kanári-szigetek.

**A DH Group stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon.**

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.

A Csoport főbb tevékenységei:

- franchise rendszer értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékebecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása

- lakóingatlanalap-kezelés
- ingatlanfejlesztés



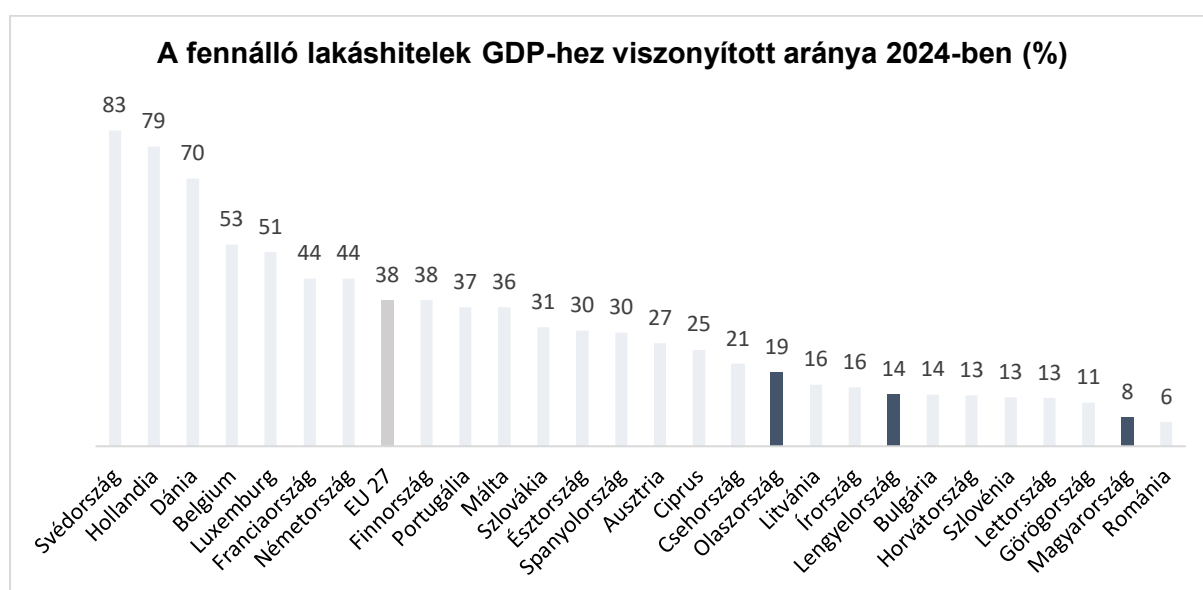
## 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2025.12.31	2024.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	90%	100%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	80%	80%
Pusztakúti 12. Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Superior Projekt Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	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 Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
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)	95%	95%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,47%	94,47%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	50%	50%
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	Calle Jesús 81 Bis, 46007 Valencia, Spanyolország	22%	-
NORESTRAIT, S.L.U.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona, Spanyolország	22%	-
Central DP 2013, S.L.U.	Paseo Maragall 98, Bajo, 08041 Barcelona, Spanyolország	22%	-
Living Archer, S.L.	Calle Tenor Viñas 4, 08021 Barcelona, Spanyolország	20%	-
Grander Center, S.L.U.	Calle Berlín 30-32, 08014 Barcelona, Spanyolország	22%	-
Promociones Inmodp 2017, S.L.U.	Paseo Maragall 98, bajos, 08027 Barcelona, Spanyolország	22%	-
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft.	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%

## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Hitelpiac

A DH Group aktív hitelközvetítő Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon, olyan országokban, ahol a háztartások hitelállománya jellemzően alacsony és 2024-ben is alacsony szinten maradt. Az EMF legfrissebb adatai szerint a teljes hitelállomány GDP-hez viszonyított aránya Olaszországban 19%, Lengyelországban 14%, Magyarországon pedig 8% volt, így a háztartások viszonylag alacsony eladósodottsága ezeken a piacokon kiaknázatlan növekedési potenciált jelent.



Forrás: EMF Hypostat 2025

A monetáris politika 2025-ben is központi tényező maradt az európai lakáspiac dinamikájának alakulásában. Az infláció visszaszorítását célzó szigorító politika időszakát követően az Európai Központi Bank az inflációs nyomás enyhülésével fokozatosan áttért egy alkalmazkodóbb irányvonalra. A korábban magas hitelfelvételi költségek visszafogták a jelzáloghitel-keresletet és lelassították az ingatlanügyleteket számos piacon. Ahogy az év folyamán erősödtek a finanszírozási költségek csökkenésére vonatkozó várakozások, a vásárlói hangulat és a hitelezési tevékenység kezdett fellendülni, ami hozzájárult a lakáspiacok stabilizálódásához és támogatta a kereslet fokozatos javulását 2026 felé<sup>1</sup>.

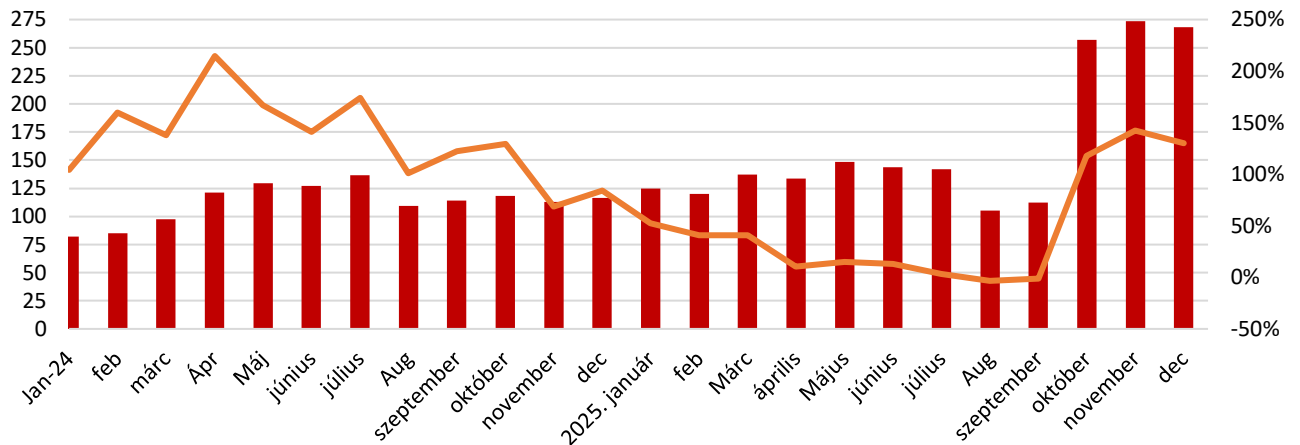
A magyarországi lakáshitel-folyósítások erőteljesen indultak a 2025-ös pénzügyi évben, amit csak 2025 augusztusában és szeptemberében követett egy átmeneti visszaesés. Ezt jelentős fellendülés követte az év végéig, így az év végére a hitelkifizetések szilárd, 130%-os éves növekedéssel zártak. Ezen felül a lakáshitel-kifizetések volumene a 2025-ös pénzügyi év átlagos havi adataihoz képest is megduplázódott a negyedik negyedévben. A 2025. júliusában bejelentett és 2025. szeptemberében

<sup>1</sup> [Az EKB kamatlábai](#)

elindított Otthon Start program arra ösztönözte a hitelfelvevőket, hogy a júliusi bejelentés után halasszák el a hitelkérelmek benyújtását, hogy szeptemberben kedvezőbb feltételeket érthessenek el (a hitelkibocsátás augusztusban és szeptemberben csökkent, majd 2025 szeptemberét követően hirtelen emelkedett). A programmal kapcsolatos további részletekért lásd a 2.3. szakaszt.

### A lakáshitel-kifizetések havi alakulása

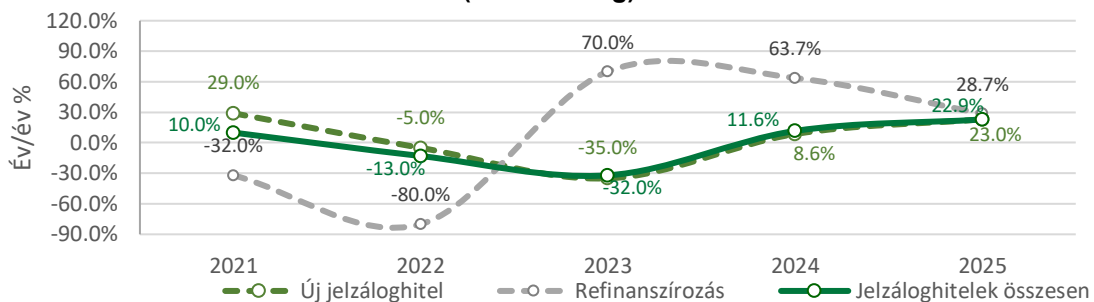
Milliárd HUF (bal tengely, oszlop) és éves változás (jobb tengely, vonal)



Forrás: MNB

Olaszországban az új jelzáloghitelek volumene 2025-ben is nőtt, elsősorban a csökkenő kamatok hatására (EKB irányadó kamata 2,90%-ról 2,15%-ra csökkent). Bár a refinanszírozási célú hitelkereslet továbbra is jelentős maradt, a kamatszintek stabilizálódása miatt a refinanszírozási boom fokozatosan szűkült. A hitelpiac 2026-ban várhatóan tovább stabilizálódik.

### A lakáshitel-kifizetések éves százalékos (%) változása (Olaszország)



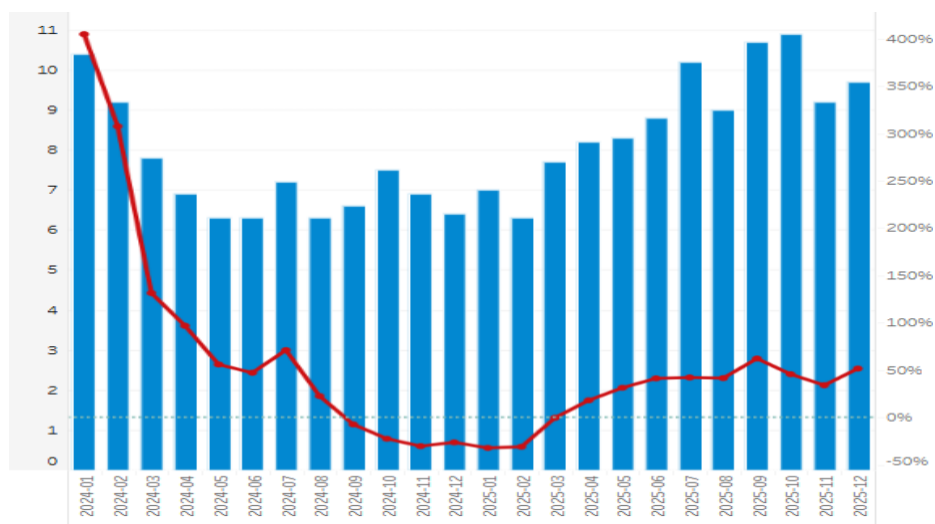
Forrás: Assofin

A lakáshitel-folyósítások alakulása jól mutatja, milyen érzékenyen reagál a lengyel lakás piac a monetáris környezet változásaira. A Lengyel Nemzeti Bank szigorítási ciklusának hatására a jelzálogpiaci aktivitás 2024-ben visszafogottabb lett: a magasabb hitelkamatok rontották a megfizethetőséget, aminek következtében számos háztartás későbbre halasztotta ingatlanvásárlási döntését. Ennek eredményeként a hitelkihelyezés volumene eltávolodott az előző években látott

kiemelkedően magas szintektől, ami egy óvatosabb, kereslet által vezérelt piaci fázis kialakulását jelezte.

2025-ben ugyanakkor már jól érzékelhető volt a jelzáloghitel-folyósítások fokozatos élénkülése. A monetáris feltételek enyhülése és a hitelfelvételi költségek csökkenésére vonatkozó várakozások erősödése érezhetően javította a vásárlói bizalmat – ezt a folyamatot a kamatszint 5,75%-ról 4,00%-ra történő mérséklése is támogatta<sup>2</sup>. A lazuló kamatkörnyezet felé történt elmozdulás ösztönözte a lakásfinanszírozás iránti kereslet újbóli erősödését, hiszen az alacsonyabb kamatok javítják a hitelek megfizethetőségét és szélesítik a potenciális hitelfelvevők körét. Ennek megfelelően a hitelezési aktivitás az év során folyamatosan emelkedett, ami arra utal, hogy a háztartások a bizonytalanabb időszakot követően fokozatosan visszatértek a piacra. Amennyiben a monetáris kondíciók további lazulása folytatódik, a jelzáloghitel-kihelyezés 2026-ban is pozitív trendet mutathat és ez támogathatja a lakáskeresletet is.

**A lakáshitel-folyósítások havi alakulása**  
milliárd PLN (bal tengely, oszlop) és éves változás (jobb tengely, vonal)



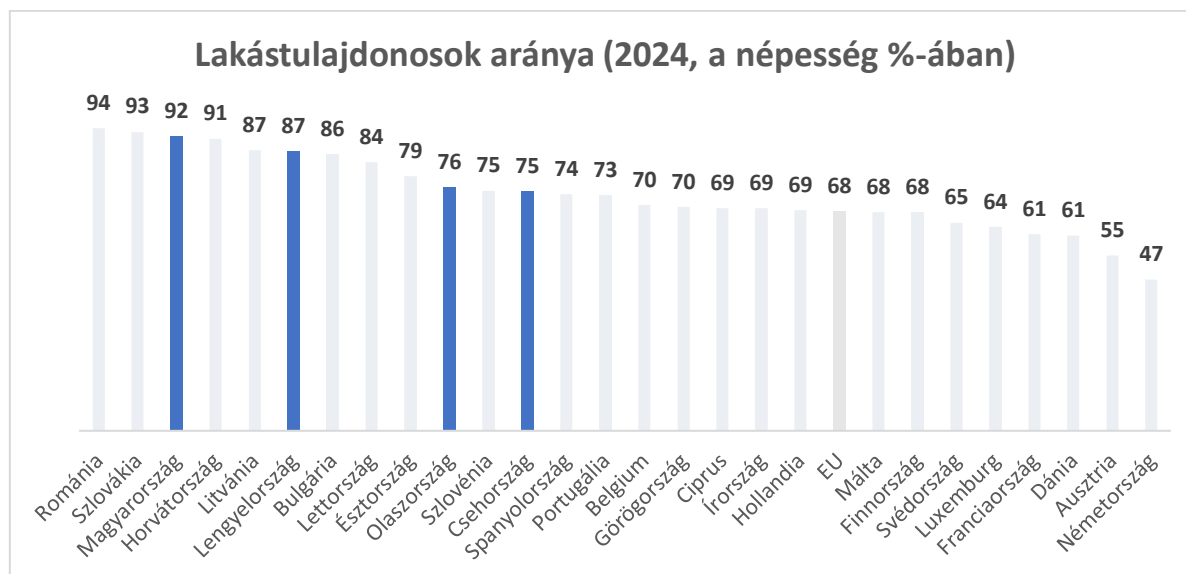
Forrás: Analizy rynkowe / BIK sajtóiroda

Tágabb értelemben Lengyelország továbbra is Közép- és Kelet-Európa egyik legélénkebb lakóingatlanpiaca. A lakások iránti strukturális kereslet – különösen a nagyvárosi központokban, például Varsóban és Krakkóban – a finanszírozási feltételek ciklikus változásai ellenére is stabilan fennmarad, és hosszabb távon is erős fundamentális támogatást nyújt a piacnak.

<sup>2</sup> <https://tradingeconomics.com/poland/interest-rate>

## 2.2 Ingatlanpiac

Az Eurostat 2024-es adatai rámutatnak, hogy az EU-ban a lakosság 68%-a tulajdonosa annak az ingatlanoknak, amelyben él. A Csoport olyan országokban működik, amelyek az EU-hoz képest magasabb tulajdonlási arányokkal rendelkeznek (92% Magyarországon, 87% Lengyelországban, 76% Olaszországban). Ez stabil piacot biztosít a csoport ingatlan-közvetítői tevékenységeinek, amelyek elsősorban magánszemélyek ingatlanvásárlásait és -eladásait szolgálják ki.



Forrás: Eurostat, 2024

A Csoport által a Duna House Barométer 174. számában közzétett adatok szerint<sup>3</sup>, 2025-ben több mint 129 000 tranzakció történt a magyar lakóingatlan-piacon, ami az előző évhez képest 4%-os stabil növekedést jelent. A barométer 2026-ra is hasonló, 110 000–130 000 tranzakciót jelez. Az év folyamán a júliusban bejelentett Otthon Start Program hatására az év második felében meglehetősen ingadozó tranzakciós volumen volt tapasztalható. A Duna House Barométer szerint a tranzakciók száma 2025 augusztusában és szeptemberében látványosan nőtt, majd novemberben lassulás volt tapasztalható. Ezen ingadozások ellenére a magyar ingatlanpiac 2025-ben mégis erős teljesítménnyel zárt.

2025-ben a lengyel lakóingatlan-piac több évnyi gyors bővülés után stabilizációs fázisba lépett. A korábbi lendületet (2023. július) a kormányzati jelzálog-támogatási programok táplálták, amelyek fellendítették a keresletet és emelték az árakat. E programok folytatásával kapcsolatos bizonytalanság azonban sok háztartást arra késztetett, hogy elhalassza vásárlási döntéseit, ami 2024-ben visszafogta a tranzakciós aktivitást. Ugyanakkor a Lengyel Nemzeti Bank korábban szigorú monetáris politikája továbbra is korlátozta a jelzáloghitelek elérhetőségét és csökkentette a keresletet. Ahogy 2025 folyamán erősödtek a finanszírozási feltételek enyhítésére vonatkozó várakozások, a vásárlói bizalom és a hitelezési tevékenység fokozatosan javult kedvezőbb piaci környezetet lett jellemző. Ha a monetáris lazítás folytatódik, a lakáskereslet várhatóan tovább erősödik 2026-ban.

<sup>3</sup> [Duna House Barométer](#)

Az egész Európában megfigyelhető tendenciákhoz hasonlóan az olasz lakóingatlan-piac is stabilizálódás felé mozdult el 2025-ben, egy lassúbb időszakot követően<sup>4</sup>. Az Európai Központi Bank korábbi szigorítási ciklusa (2023) megnövelte a hitelfelvételi költségeket és csökkentette a jelzáloghitelek megfizethetőségét, ami visszafogta az ügyletek számát, és különösen az első lakást vásárlókat érintette. Ugyanakkor a korábban az építkezéseket és a beruházásokat ösztönző nagyvonalú lakásfelújítási ösztönzők fokozatos kivezetése és átalakítása csökkentette a spekulatív keresletet (ezek az ösztönzők magukban foglalják a 2020-as évek elején bevezetett Superbonus 110%-ot, az Ecobonust, a Sismabonust és a Bonus Ristrutturazioni-t). Ahogy 2025 folyamán erősödtek a hitelfelvételi költségek csökkenésére vonatkozó várakozások, a vásárlói hangulat fokozatosan javult, és a piaci aktivitás kezdett fellendülni, bár a növekedés továbbra is mérsékelt maradt. Amennyiben a finanszírozási feltételek továbbra is enyhülnek, az olaszországi lakáskereslet várhatóan fokozatosan erősödni fog 2026-ban.

### **2.3 Otthon Start program**

Magyarország lakáspiaca 2025-ben új növekedési fázisba lépett, amit a javuló makrogazdasági feltételek és egy jelentős kormányzati lakásépítési terv, az Otthon Start (Home Start) Program bevezetése támogatott. Az első lakást vásárlók támogatására és a lakáskínálat ösztönzésére tervezett program gyorsan az egyik legbefolyásosabb politikai intézkedéssé vált, amely alakítja a hazai lakás- és jelzálogpiacok keresletét.

A 2025. júliusában bejelentett, majd 2025. szeptemberében elindított Otthon Start program 3%-os fix kamatozású, államilag támogatott jelzáloghiteleket kínál, amelyek kamata jelentősen alacsonyabb a piaci jelzálogkamatoknál. A jogosult vásárlók legfeljebb 50 millió forint összegű, legfeljebb 25 éves futamidejű hitelt vehetnek fel első lakásuk megvásárlásához. A program 18 év feletti magánszemélyek számára elérhető, akik megfelelnek az alapvető foglalkoztatási és lakóhelyi kritériumoknak, és korábban korlátozott mértékben vagy egyáltalán nem rendelkeztek ingatlanvagyonnal.

Az Otthon Start program hasonló a lengyel kormány által 2023. második felében kínált 2%-os fix kamatozású programhoz, amelynek keretében az első lakást vásárlók 2%-os fix kamatlábat vehettek igénybe, hogy megfizethetőbbé váljon a lakástulajdon megszerzése. A fő különbség az volt, hogy Lengyelország fix keretet vezetett be a programhoz, ami azt jelentette, hogy a kínálat az első 6 hónapban kimerült. A magyar Otthon Start programot azonban nem rögzített keretösszeggel vezették be, ami arra utal, hogy a program várhatóan hosszabb ideig fog tartani, mint a lengyel 6 hónapos program.

A korai adatok arra utalnak, hogy az Otthon Start máris mérhető hatást gyakorolt a lakáspiaci aktivitásra. A program elindítását követő első három hétben több mint 15 000 hitelkérelem érkezett be, ami átlagosan körülbelül 1000 kérelmet jelent munkanaponként, ami az első lakást vásárlók körében tapasztalható erős keresletet bizonyítja.

---

<sup>4</sup> [Idealista hírek](#)

A programmal kapcsolatos legfontosabb statisztikai adatok:

- A lakóingatlanok iránti vásárlói érdeklődés a program bejelentését követő hetekben akár 90%-kal is nőtt.
- Jelentősen megnőtt az érdeklődés a budapesti eladó lakások iránt, egyes szegmensekben a kereslet több mint megduplázódott, és különösen erőteljesen nőtt az 50–100 millió forintos árkategóriában.
- Az országos lakáskereslet már a program elindítása előtt elérte a hároméves csúcst, ami azt tükrözi, hogy a vásárlók a támogatásra tekintettel felgyorsították vásárlási döntéseiket.

A vásárlói kereslet támogatása mellett az Otthon Start várhatóan jelentős szerepet fog játszani a lakáskínálat növelésében is. A kormány és az iparág becslései szerint a program az elkövetkező 5 évben mintegy 50 000 további lakás építését ösztönözheti, amelyek a program nélkül nem kerültek volna piacra a korábbi várakozásokhoz képest. A korai tervek tükrözik ezt a lendületet. A program bevezetését követő hetekben a fejlesztők mintegy 27 000 új lakóegységre vonatkozó javaslatot nyújtottak be, ami jól mutatja az építőipar pozitív reakcióját.

Az Otthon Start program jelentős strukturális katalizátorként hat a magyar lakáspiacra. A program a lakhatás megfizethetőségének javításával, a vásárlói kereslet ösztönzésével és az új fejlesztések elősegítésével várhatóan támogatni fogja a lakásügyletek és az építési tevékenység tartós növekedését az elkövetkező években.

### 3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

#### 3.1 Eredménykimutatás

*adatok eFt-ban*

	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	48 857 283	39 707 123
Egyéb működési bevétel	697 024	251 912
<b>Bevételek összesen</b>	<b>49 554 307</b>	<b>39 959 035</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(68 370)	(1 182 431)
Anyagköltségek	(104 732)	(124 645)
Eladott áruk és szolgáltatások	(1 297 916)	(491 834)
Igénybevett szolgáltatások	(36 616 800)	(29 271 417)
Személyi jellegű ráfordítások	(2 633 984)	(2 685 843)
Értékcsökkenés és amortizáció	(828 989)	(865 446)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(490 283)	(478 037)
Egyéb működési ráfordítások	(1 070 388)	(925 418)
<b>Működési költségek</b>	<b>(43 111 462)</b>	<b>(36 025 071)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>6 442 845</b>	<b>3 933 964</b>
Pénzügyi bevételek	809 778	448 899
Pénzügyi ráfordítások	(1 070 431)	(1 026 680)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	491	2 607
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>6 182 683</b>	<b>3 358 790</b>
Jövedelemadók	(1 650 127)	(1 199 839)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>4 532 556</b>	<b>2 158 951</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	(113 662)	24 398
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4 418 894</b>	<b>2 183 349</b>
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(976 341)	761 541
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(976 341)</b>	<b>761 541</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>3 442 553</b>	<b>2 944 890</b>
<b>Adózott eredményből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	4 257 727	2 097 321
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	161 167	86 028
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	3 410 119	2 841 744
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	32 434	103 146

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*



A DH Group 2025-ben a nemzetközi kamatszintek további mérséklődése miatt kedvezőbb piaci környezetben folytatta növekedését: konszolidált árbevétele 48 857 millió Ft-ra emelkedett, ami 23%-os bővülést jelent az előző évhez képest (2024: 39 707 millió Ft). A növekedés fő hajtóereje továbbra is a pénzügyi termékközvetítési üzletág volt, miközben a 2023-ban a Forest Hill projekt lakásátadásai miatt kiugró befektetési szegmens árbevétele 2024-ben visszarendeződött és 2025-ben már stabil, fenntartható szinten járult hozzá a teljesítményhez. A Csoport működési eredménye jelentősen javult, és 6 443 millió Ft-ra nőtt (2024: 3 934 millió Ft), ami a hatékonyság és a mérethatékonyság további erősödését tükrözi.

A Csoport árbevételének szerkezetében tovább folytatódott a pénzügyi termékközvetítés arányának növekedése.

Bevétel szegmensenként	2025	2024
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	42 763 030	33 589 164
Ingatlanszolgáltatások szegmens bevételei	4 196 151	4 213 448
Egyéb szegmens bevételei	1 898 102	1 904 511
<b>Végösszeg</b>	<b>48 857 283</b>	<b>39 707 123</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A Csoport pénzügyi termékközvetítési üzletágának bevételei 2025-ben 27%-kal emelkedtek, és változatlanul a Csoport legnagyobb árbevétel forrását jelentették. A Csoport összesen 1 335 milliárd Ft hitelvolument közvetített az év során (2024: 1 052 milliárd Ft), amelyből az olaszországi tevékenységek 677 milliárd Ft-ot tettek ki (2024: 530 milliárd Ft).

Az ingatlanszolgáltatások szegmens stabil teljesítményt nyújtott 2025-ben, a szegmensen belül erősebb franchise és gyengébb saját iroda teljesítménnyel.

Az egyéb szegmensen belül az ingatlanportfólió értékesítésének bevételei a meghatározók. A szegmens árbevétele 2025-ben 1 898 millió Ft volt, ami megegyezik az előző évi 1 905 millió Ft-os szinttel.

A működési költségek 2025-ben 43 111 millió Ft-ot tettek ki, amely 20%-os emelkedést jelent a 2024-es 36 025 millió Ft-hoz képest. A költségnövekedést elsősorban a jutalékköltségek árbevétellel együtt mozgása (+25%) határozta meg.

A Csoport pénzügyi eredménye 2025-ben -261 millió Ft volt (2024: -578 millió Ft). A pénzügyi eredmény javulását meghatározóan a Hgroup felvásárlással kapcsolatos egyszeri árfolyamnyereségek okozták.

A társasági adó- és iparűzési adófizetési kötelezettségek összege — beleértve a halasztott adók változását — 2025-ben 1 650 millió Ft volt (2024: 1 200 millió Ft).

Összességében a Csoport adózott eredménye 2025-ben 4 419 millió Ft volt (2024: 2 183 millió Ft). Az adózott eredményből 161 millió Ft a nem ellenőrző részesedésekre jutott (2024: 86 millió Ft).

### Tisztított core eredmény

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

2025-ben a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- 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.
- A Csoport egyik leányvállalata 2025. szeptemberében csalárd kibertámadás áldozata lett, aminek következtében egyszeri veszteség keletkezett.
- A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság 50 millió forint bírságot szabott ki a Csoport magyarországi franchise üzletágára 2024. III. negyedévben. A Csoport bíróságon megtámadta a határozatot és 2025. során pozitív ítélet következtében az 50 millió forintot a Csoport visszakapta.
- Goodwill értékvesztés: A cseh operáció bezárása kapcsán értékvesztésre került a cseh CGU-val kapcsolatos goodwill 123 millió Ft összegben.
- 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	2025	2024	Változás %
EBITDA	7 762 117	5 277 447	47%
(-) MyCity EBITDA	296 064	610 966	-52%
<b>Core EBITDA</b>	<b>7 466 053</b>	<b>4 666 481</b>	<b>60%</b>
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	200 743	71 118	182%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	0	-90 918	-100%
(-) Kiberccsalásból származó veszteség	-189 403	0	0%
(-) GDPR bírság	50 000	-50 000	-200%
(-) Goodwill értékvesztés	-123 093	0	0%
(-) Akvizíciós költség	-45 460	-8 213	454%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>107 213</b>	<b>78 013</b>	<b>37%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>7 573 266</b>	<b>4 744 494</b>	<b>60%</b>

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 57%-kal növekedve 7 573 millió Ft-ot tett ki 2025. év egészében (2024: 4 745 millió Ft). A növekedés meghatározó részben az olasz tevékenységhez köthető, amely 4 741 millió Ft-tal járult hozzá a Csoport EBITDA-jához (2024: 2 944 millió Ft). A MyCity üzletág EBITDA-ja 296 millió Ft volt a 2025. évben (2024: 611 millió Ft).

## Szegmensek eredménykimutatása

A Csoport a 2016-os tőzsdei bevezetés óta változatlan szegmensbontásban riportált. A Csoport fejlődése meghaladta a franchise ingatlanközvetítés örökségét és lakossági pénzügyi közvetítői és ingatlanszolgáltató vállalattá alakult át. Bevételeinek és nyereségének 80%-át a pénzügyi közvetítői szegmens (hitel- és biztosításközvetítés) termelte 2024-ben. 2025. évtől kezdődően az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének:

- Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatásokszegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
- A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
- Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

- Fő tevékenységi területek: A Csoport üzleti modellje több szolgáltatási üzletágot, befektetési tevékenységet, valamint központi operációt foglal magában.
- Vezetői beszámolási struktúra: A szegmensek kialakítása összhangban van azzal, ahogyan a felsővezetés elemzi a teljesítményt és alokálja az erőforrásokat.

A szegmensek meghatározása a termék- és szolgáltatásbeli különbségeken, valamint a vezetői döntéshozatal logikáján alapul, biztosítva a pénzügyi kimutatások megbízható és releváns bemutatását.

A DH Group tevékenységei mentén három szegmenst lehet elkülöníteni:

- 4) Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését, saját iroda üzemeltetést (Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodák), valamint kapcsolódó szolgáltatásokat (lakóingatlankezelés, energiatanúsítvány, értékbecslés, alapkezelés) végzi. A Csoport Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- 5) 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.
- 6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az „Egyéb” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését, valamint a Csoport befektetési tevékenységének eredményét.

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.

## 2025.

millió Ft	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Ingatlan- szolgáltatások szegmens	Egyéb szegmens	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>42 763</b>	<b>4 196</b>	<b>1 898</b>	<b>48 857</b>
Közvetlen költségek	(31 418)	(1 029)	(806)	(33 253)
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>11 345</b>	<b>3 167</b>	<b>1 093</b>	<b>15 604</b>
Közvetett működési költségek	(4 864)	(2 013)	(964)	(7 842)
<b>EBITDA</b>	<b>6 480</b>	<b>1 154</b>	<b>128</b>	<b>7 762</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	(626)	(417)	(276)	(1 319)
<b>EBIT</b>	<b>5 854</b>	<b>737</b>	<b>(148)</b>	<b>6 443</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>27%</b>	<b>75%</b>	<b>58%</b>	<b>32%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>15%</b>	<b>27%</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>14%</b>	<b>18%</b>	<b>-8%</b>	<b>13%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

## 2024.

millió Ft	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Ingatlan- szolgáltatások szegmens	Egyéb szegmens	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>33 589</b>	<b>4 213</b>	<b>1 904</b>	<b>39 706</b>
Közvetlen költségek	(24 864)	(1 081)	(1 111)	(27 056)
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>8 725</b>	<b>3 132</b>	<b>793</b>	<b>12 650</b>
Közvetett működési költségek	(4 413)	(2 643)	(317)	(7 373)
<b>EBITDA</b>	<b>4 312</b>	<b>489</b>	<b>476</b>	<b>5 278</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	(641)	(559)	(143)	(1 343)
<b>EBIT</b>	<b>3 671</b>	<b>(71)</b>	<b>333</b>	<b>3 934</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>26%</b>	<b>74%</b>	<b>42%</b>	<b>32%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>25%</b>	<b>13%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>11%</b>	<b>-2%</b>	<b>17%</b>	<b>10%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

2024. év folyamán használt szegmens struktúra:

**2024.**

millió Ft	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 293</b>	<b>33 589</b>	<b>1 532</b>	<b>389</b>	<b>2 268</b>	<b>(364)</b>	<b>39 707</b>
Közvetlen költségek	(128)	(24 864)	(882)	(71)	(1 355)	244	(27 056)
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>2 165</b>	<b>8 725</b>	<b>650</b>	<b>318</b>	<b>913</b>	<b>(120)</b>	<b>12 651</b>
Közvetett működési költségek	(1 718)	(4 413)	(575)	(350)	(274)	(43)	(7 373)
<b>EBITDA</b>	<b>447</b>	<b>4 312</b>	<b>75</b>	<b>(32)</b>	<b>639</b>	<b>(163)</b>	<b>5 278</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	(406)	(641)	(144)	(10)	(23)	(120)	(1 344)
<b>EBIT</b>	<b>41</b>	<b>3 671</b>	<b>(69)</b>	<b>(42)</b>	<b>616</b>	<b>(283)</b>	<b>3 934</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>94%</b>	<b>26%</b>	<b>42%</b>	<b>82%</b>	<b>40%</b>	<b>33%</b>	<b>32%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>19%</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>	<b>-8%</b>	<b>28%</b>	<b>45%</b>	<b>13%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>2%</b>	<b>11%</b>	<b>-5%</b>	<b>-11%</b>	<b>27%</b>	<b>78%</b>	<b>10%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 38%-os 2024. évi növekedést követően további 27%-kal ugrottak 2025. évben. Az EBITDA-marzs a 2023. évi 9% után 2024. évben 13%-ra, majd 2025. évben 15%-ra javult, javította az EBITDA-marzsot, a nominális EBITDA 6,5 milliárd Ft-ot tett ki.

Az ingatlanszolgáltatások szegmens árbevétele stagnált, miközben EBITDA-ja a megszűnő tevékenységek és egyéb költségcsökkentések miatt jelentősen csökkenő közvetett költségek hatására 489 millió Ft-ról 1 154 millió Ft-ra ugrott.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 5 278 millió Ft-ról az idei év végére 7 762 millió Ft-ra ugrott.

Az alábbi táblázatban a DH Group egyes országokban realizált árbevétele és EBITDA-ja kerül bemutatásra:

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	8 965 840	7 542 637
Olaszország	26 970 897	21 099 384
Lengyelország	12 920 546	10 842 832
Csehország	0	222 270
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>48 857 283</b>	<b>39 707 123</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	2 359 232	1 860 800
Olaszország	4 740 866	2 944 186
Lengyelország	662 019	489 918
Csehország	0	(17 457)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>7 762 117</b>	<b>5 277 447</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	1 942 833	1 462 689
Olaszország	4 094 011	2 296 717
Lengyelország	406 001	214 735
Csehország	0	(40 177)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>6 442 845</b>	<b>3 933 964</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A Hgroup S.p.A. 2022. évi felvásárlásával átalakult a Cégcsoport földrajzi összetétele és árbevételének és EBITDA-jának közel 60%-a Olaszországból származott 2025. évben. Az árbevétel 2025. évi 23%-os növekedése mellett az EBITDA 50%-kal emelkedett 2024. évhez képest.

Magyarországon az éves árbevétel 19%-kal emelkedett elsősorban a hitelezési tevékenység bővülése következtében, EBITDA-szintű eredménye pedig 33%-kal emelkedett.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 35%-kal nőtt, EBITDA-ja 662 millió Ft-ra nőtt, működési eredménye 406 millió Ft-ra ugrott növekvő közvetítési volumenek miatt.

**Különbségek 2025. 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 2025. üzleti évre vonatkozóan a Cégcsoport auditált éves EBITDA-ja 170,9 millió Ft-tal elmaradt, míg adózott eredménye 18,9 millió Ft-tal meghaladta a 2025. IV. negyedéves jelentésben szereplő értékeket. Az EBITDA-szintű eltérés oka goodwill értékvesztés átsorolása pénzügyi ráfordításról egyéb ráfordításra.

<i>millió Ft-ban</i>	<b>Negyedéves jelentés</b>	<b>Éves beszámoló</b>	<b>Eltérés</b>
EBITDA 2025	7 933,0	7 762,1	-170,9
Adózott eredmény 2025	4 400,0	4 418,9	18,9



### 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	2025.12.31	2024.12.31
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	5 048 667	5 833 530
Eszközhasználati jog	1 816 418	1 306 539
Ingatlanok	1 452 244	1 912 622
Gépek és berendezések	265 958	151 489
Goodwill	5 373 474	5 829 242
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	467 167	122 199
Pénzügyi eszközök	103 659	127 806
Halasztott adókövetelések	1 125 793	1 067 518
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>15 653 380</b>	<b>16 350 945</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	1 047 176	2 212 744
Vevőkövetelések	5 148 448	4 061 860
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 176 388	472 871
Egyéb követelések	1 600 922	1 095 238
Tényleges jövedelemadó követelések	1 255 547	464 709
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	9 480 245	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	101 876	500
Aktív időbeli elhatárolások	1 323 566	1 038 831
Értékesítésre tartott eszközök	1 241 279	1 180 650
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>22 375 447</b>	<b>16 183 572</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>38 028 827</b>	<b>32 534 517</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 2024. december 31-hez képest 2025-ben 16,9%-kal emelkedett, amelyet elsősorban a pénz- és pénzeszköz-egyenértékesek állományának jelentős – 68%-os – növekedése magyaráz, továbbá a vevőkövetelések és az egyéb követelések bővülése is hozzájárult a növekedéshez.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2025.12.31	2024.12.31
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(183 301)	(214 249)
Tőketartalék	1 637 357	1 601 233
Átváltási tartalék	141 632	989 240
Eredménytartalék	2 884 114	38 075
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>	<b>4 651 791</b>	<b>2 586 288</b>
Nem ellenőrző részesedések	431 383	388 490
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>5 083 174</b>	<b>2 974 778</b>
 <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek	451 620	653 249
Céltartalékok várható kötelezettségekre	99 894	106 848
Halasztott adó kötelezettségek	1 260 282	1 426 222
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 896 891	5 864 292
Tartozások kötvénykibocsátásból	11 661 549	13 008 028
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 610 021	1 025 680
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>19 980 257</b>	<b>22 084 319</b>
 <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 402 868	0
Szállítói kötelezettségek	5 860 594	4 368 048
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	534 689	43 884
Egyéb kötelezettségek	1 380 166	1 435 890
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	423 925	483 405
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	1 547 293	315 287
Passzív időbeli elhatárolások	1 036 316	803 523
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	779 545	25 383
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12 965 396</b>	<b>7 475 420</b>
 <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>38 028 827</b>	<b>32 534 517</b>

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

osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

A Csoport mérlegének forrásoldala 2025-ben érdemben átrendeződött: a saját tőke az előző évhez képest jelentősen – 2 975 millió Ft-ról 5 083 millió Ft-ra – emelkedett, amelyet alapvetően a tárgyévi erős eredménytermelő képesség okozott, míg a kötelezettségek szerkezetében a hosszú lejáratú források csökkenése és a rövid lejáratú kötelezettségek növekedése volt meghatározó.

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	2025.12.31	2024.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	6 182 683	3 358 790
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(113 662)	24 398
Adózás előtti eredmény	6 069 021	3 383 188
<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	783 963	668 489
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	658 402	734 966
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	27 439	44 459
Nettó árfolyamkülönbözet	(173 713)	(1 070)
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(157 704)	(1 740)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	144 606	243 027
Pénzügyi bevételek	(809 778)	(448 899)
Pénzügyi költségek	925 825	783 653
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(491)	(2 607)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(6 954)	(15 064)
<b>Működő tőke változásai</b>		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(1 942 136)	(496 424)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	1 104 939	690 268
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	0	(1 267 800)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	2 914 582	1 223 047
	9 538 001	5 537 493
Kapott kamatok	202 941	324 156
Kifizetett kamatok	(568 098)	(584 322)
Fizetett jövedelemadó	(1 433 174)	(1 509 095)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>7 739 670</b>	<b>3 768 232</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	325 435	8 453
Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(79 658)	(319 701)
Pénzügyi eszközök vásárlása	(24 147)	(14 754)
Közös vezetésű vállalatától kapott osztalék	2 876	1 500
Fejlesztési kiadások	(207 090)	(195 196)
Leányvállalat akvizíciója	(347 652)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(330 237)</b>	<b>(519 698)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	42 336	119 714
Saját részvények vásárlása	(34 980)	(170 030)
Halasztott vételár fizetése	(1 245 469)	(237 763)
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	(565 891)	(566 137)
Hitelfelvételből származó bevétel	0	0
Hitelek visszafizetése	(145 240)	(341 880)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(883 647)	(4 449 944)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékfelőlegek	(739 764)	
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(3 572 655)</b>	<b>(5 646 040)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	3 836 779	(2 397 506)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	5 656 169	8 292 649
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(12 703)	(238 974)
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>9 480 245</b>	<b>5 656 169</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport 2025-ben jelentősen javuló pénztermelő képességgel zárt, amelyet elsősorban a kiemelkedő működési eredmény és az ennek hatására erősödő működési cash flow határozott meg. A működési tevékenységből származó nettó pénzáram 2025-ben 7 740 millió Ft volt, szemben a 2024-es 3 768 millió Ft-tal, ami 105%-os növekedést jelent. A javulásban döntő szerepet játszott az adózás előtti eredmény jelentős emelkedése, amely 2025-ben 6 069 millió Ft-ot ért el (2024-ben 3 383 millió Ft). A működőtőke-változások összességében szintén

erősítették a pénztermelést: bár a vevőkövetelések emelkedése 1 942 millió Ft-tal csökkentette a cash flow-t, ezt ellensúlyozta a készletről értékesített ingatlanok miatt a készletek 1 105 millió Ft-os csökkenése, valamint a szállítói kötelezettségek jelentős, 2 915 millió Ft-os növekedése. Ezek a tételek együtt egyenletes működő tőke-pozíciót és stabil likviditást biztosítottak, még a magasabb adó- és kamatfizetések (összesen 1 433 millió Ft adófizetés és 568 millió Ft kamatfizetés) mellett is.

A befektetési tevékenységekhez kapcsolódó cash flow 2025-ben -330 millió Ft volt, szemben a 2024-es -520 millió Ft-tal, így a befektetési cash flow egyenlege mintegy 190 millió Ft-tal kedvezőbb lett az előző évhez képest. A változás egyik legfontosabb tényezője a tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanok értékesítéséből származó 325 millió Ft árbevétel, amely jelentősen meghaladta a 2024-ben realizált mindössze 8 millió Ft-ot. Ezzel szemben 2025-ben egyszeri jelentős készpénzkiáramlást eredményezett a spanyol Donpiso akvizíciókhoz kapcsolódó 348 millió Ft-os kifizetés. A tárgyi eszközökre és immateriális javakra fordított beruházási összegek összhangban maradtak a Csoport működését támogató fejlesztési tervekkel: eszközbeszerzésre 80 millió Ft-ot, szoftverfejlesztésekre és egyéb immateriális projektekre 207 millió Ft-ot fordított a Társaság. A befektetési cash flow így továbbra is negatív maradt, de mérsékeltebb mértékben, mint az előző évben.

A finanszírozási tevékenységek pénzárama 2025-ben -3 573 millió Ft volt, amely jelentősen, több mint 2,1 milliárd Ft-tal kedvezőbb a 2024-es -5 646 millió Ft-nál. A finanszírozási cash flow javulását elsősorban az osztalékfizetés csökkenése magyarázza: míg 2024-ben a Csoport 4 450 millió Ft osztalékot fizetett ki, addig 2025-ben ez az összeg mindössze 884 millió Ft volt, amelyen felül 740 millió Ft osztalékfelőletet fizetett a Csoport a 2025. évi eredmény terhére. A saját részvények vásárlása is alacsonyabb összeggel jelent meg (35 millió Ft a 2024-es 170 millió Ft-tal szemben). A lízingkötelezettségek törlesztése 566 millió Ft-ot tett ki, amely közel azonos a 2024-es szinttel, míg a halasztott vételár kifizetése összesen 1 245 millió Ft-ot jelentett.

Mindhárom tevékenységi kategória összesített hatását tekintve a Csoport 2025-ben 3 837 millió Ft-tal növelte pénzeszközeit, szemben a 2024-es év 2 398 millió Ft-os csökkenésével. A pénz- és pénzeszköz-egyenértékesek év végi állománya így 2025 végére 9 480 millió Ft-ra emelkedett (2024-ben 5 656 millió Ft volt), ami a likviditási pozíció jelentős erősödését jelenti. A készpénzállomány szerkezetét figyelembe véve tovább nőtt az euróban tartott pénzeszközök aránya, ami a Csoport olasz és spanyol tevékenységének bővülésével összhangban van. A Csoport 2025-ben stabil, erős működési alapokkal, növekvő hatékonysággal és jelentősen megerősödött likviditással zárta az évet, ami megfelelő pénzügyi mozgásteret biztosít a 2026-os időszakra tervezett akvizíciók és ingatlanportfólió-értékesítések megvalósításához.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlegén felül további 102 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Medioinsurance garancia	75 875 eFt	A biztosítási tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek (IVAAS)
Hgroup állami garancia	13 939 eFt	Állami előíráson alapuló garanciavállalás
Hgroup óvadéki számla	11 562 eFt	Ingatlanbérlethez kapcsolódó banki óvadék
<b>Összesen:</b>	<b>101 876 eFt</b>	

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 Konszolidált 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
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>
Adózott eredmény				2 097 321		2 097 321	86 028	2 183 349
Egyéb átfogó jövedelem					744 423	744 423	17 118	761 541
Teljes átfogó jövedelem				2 097 321	744 423	2 841 744	103 146	2 944 890
Akvízió				(1 022 498)		(1 022 498)	53 869	(968 629)
Osztalék				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás		(54 102)				(54 102)		(54 102)
MRP és vezetői részvényprogram			38 960			38 960		38 960
<b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(214 249)</b>	<b>1 601 233</b>	<b>38 075</b>	<b>989 240</b>	<b>2 586 288</b>	<b>388 490</b>	<b>2 974 778</b>
Adózott eredmény				4 237 842		4 237 842	181 052	4 418 894
Egyéb átfogó jövedelem					(847 608)	(847 608)	(128 733)	(976 341)
Teljes átfogó jövedelem				4 237 842	(847 608)	3 390 234	52 319	3 442 553
Akvízió				(516 402)		(516 402)	(9 426)	(525 828)
Osztalék				(875 401)		(875 401)		(875 401)
Saját részvény vásárlás		30 948				30 948		30 948
MRP és vezetői részvényprogram			36 124			36 124		36 124
<b>Egyenleg 2025. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(183 301)</b>	<b>1 637 357</b>	<b>2 884 114</b>	<b>141 632</b>	<b>4 651 791</b>	<b>431 383</b>	<b>5 083 174</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

#### 4. A Csoport 2026. évre vonatkozó tervei

A Csoport Igazgatósága 2026 évre vonatkozó Vezetőségei előrejelzést tett közzé 2026. február 26-án:

Millió Ft	EBITDA sáv		Adózott eredmény sáv	
Olaszország	4 904	5 420	3 107	3 434
Magyarország	1 884	2 083	1 062	1 174
Lengyelország	733	811	361	399
<b>Tisztított core 2026</b>	<b>7 521</b>	<b>8 313</b>	<b>4 531</b>	<b>5 008</b>
<b>Tisztított core 2025</b>	<b>7 573</b>		<b>4 477</b>	

	Free cash flow
<b>Ingatlanportfólió értékesítése</b>	1,9 milliárd Ft 2026 során

#### A Csoport 1,9 milliárd forintos cash flow-t vár a teljes ingatlanportfólió értékesítéséből 2026. évben

A Csoport a befektetési célú ingatlanok és a korábban központi irodaként használt ingatlan értékesítéséből összesen 1,9 milliárd Ft cash flow-t és 0,6 milliárd Ft nem-core nyereséget vár 2026. folyamán.

#### Az Igazgatóság az extra cash flow-t az 5 éves növekedési stratégiájának és tárgyalás alatt lévő potenciális felvásárlások finanszírozására kívánja felhasználni.

A DH Group jelenleg 34%-os tulajdonrészrel rendelkezik a spanyolországi DonPiso csoportban. Várhatóan a többségi üzletrészek 2029. év eleji megvásárlásától kezdődően kerül konszolidálásra, így a DH Group 2026. évi előrejelzésében nem szerepel.

A Csoport rendkívül erős évet zárt 2025-ben, amit a kamatszintek csökkenése és magyarországi lakossági állami támogatások is segítettek. 2026-ra vonatkozó kilátások továbbra is kedvezőek, mivel mindhárom fő piacunkon folytatódik a lakás- és hitelpiaci normalizáció, amit az infláció mérséklődése, a kamatkörnyezet fokozatos stabilizálódása és a lakossági bizalom erősödése támogat. A 2024-2025. évekre jellemző fellendülés 2026-ban már



kiegyensúlyozottabb, fenntartható növekedési pályává alakulhat mérsékeltebb növekedés mellett.

**A 2026. évi vezetőségi előrejelzés kizárólag a menedzsment organikus tervei alapján készült, tárgyalás alatt lévő akvizíciók hatásait nem tartalmazza.** A Csoport stratégiájának meghatározó pillérét alkotják a felvásárlások: az egy éve készült tervben a 2029-re célzott 33 millió EUR EBITDA 33%-át, 11 millió EUR-t 2025. évtől végrehajtott akvizíciókból, 22 millió EUR EBITDA-t pedig organikusan tervezte elérni a Csoport. Bár egyelőre erősebb a tervezettnél az organikus növekedési ütem, továbbra is akvizíciókkal együtt teljesíthető a kitűzött cél.

A stratégiai tervében 2026-ra 21,4 millió EUR (8,3 milliárd Ft) EBITDA és 13,3 millió EUR (5,1 milliárd Ft) adózott eredmény elérését tűzte ki a DH Group, amit folyamatban lévő akvizíciós tárgyalások sikerében bízva reális célnak tart a menedzsment.

- Olaszország: 2026-ban az olasz piacon továbbra is kedvező kilátásokkal számolunk: bár jelentős hitelpiaci növekedés a stabilizálódott kamatszintek mellett nem várható, a közvetítői szektor térnyerése tovább folytatódik. A Professionecasa együttműködés sikeres integrációja után 2026-ban cél működési hatékonyság javítása és a piaci részesedés további növelése.
- Magyarország: A 2025. végén tapasztalt kiemelkedően erős negyedik negyedéves keresleti hullám után az Otthon Start Program 2026-ban lassabb, de továbbra is stabil ütemben támogatja a hitelpiacot. A program fennmaradó pozitív hatása, valamint az alacsonyabb kamatkörnyezet és a normalizálódó ingatlanpiaci aktivitás együttesen biztosítják, hogy a magyar hitelpiac továbbra is a Csoport növekedésének egyik kulcspillére maradjon.
- Lengyelország: 2026-ban a lengyel piacon a stabilizálódó kereslet mellett a Primse.com újjépítési értékesítési platform 2025. végi - 2026. eleji teljesítménye érezhetően javult, és növekedési pályára állt, ami érdemben erősíti a Csoport pozícióját. A kamatkörnyezet fokozatos enyhülése továbbra is támogatja a hitelpiaci aktivitást, és a Primse üzleti lendülete hozzájárul a piaci részesedés és a közvetítési bevételek bővüléséhez.

## **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.

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 201-ről 176 főre csökkent. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 54 főt tett ki a létszám (2024: 55 fő). Lengyelországban 1 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 25 fővel csökkent, amelyből 9 fő megszűnő tevékenységek miatti átsorolás, 12 fő pedig részmunkaidős pozíciók összevonása miatt csökkenés. 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 DH Group Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-tel, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvényé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2025. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	210 861 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
<b>Alaptőke nagysága:</b>						<b>171 989 350 Ft</b>

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	1 054 305 db	210 861 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870 db</b>	<b>-</b>	<b>171 989 350 db</b>	<b>1 054 305 db</b>	<b>210 861 db</b>

**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 részvényeseket <sup>5</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Dymschiz Gay	13 474 378	39,18%
Dymschiz Doron	13 474 538	39,18%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>5</sup> 2025. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2024. december 31-én (db)		368 079	368 079
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2025.11.12	2026.11.11	30 000
			30 000

Osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Dymschiz Gay	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	438	225	138	88	70	41	1 000

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

*\*A részvényes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 6:221. §-ának megfelelően elővásárlási jogot és a 6:224. §-ának megfelelően visszavásárlási jogot biztosít Dymschiz Gay-nek vagy Dymschiz Doron-nak 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 2025. december 31-én:

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

### 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 2025. 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 2025. december 31-én:

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

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2025. december 31-én:

<i>darab</i>	<b>"A" Törzsrészesvények</b>	<b>"B" Dolgozói részesvények</b>
<b><i>Igazgatósági tagok</i></b>		
Dymschiz Gay	13 474 378	438
Dymschiz Doron	13 474 538	0
Máté Ferenc	368 079	225
Schilling Dániel	113 319	138
dr. Nagy Jenő	0	0
<b>Igazgatósági tagok összesen</b>	<b>27 430 314</b>	<b>801</b>
<b><i>Felügyelőbizottsági tagok</i></b>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
<b>Felügyelőbizottsági tagok összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Egyéb nyilatkozatok**

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és - visszavásárlásra vonatkozó jogkörük</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

## 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 17-19. és 21-22. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.5.2.1. és 25. pontok mutatják be.

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

	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	5 083 174	2 974 778
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>2956%</b>	<b>1730%</b>



A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 22. 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 Scope Ratings GmbH 2025. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a DH Group Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőkekockázata 2025. 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, szerződéses egyenlegek és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2025 december 31. és 2024. december 31-én:

	2025.12.31	2024.12.31
<b>Hitelezési kockázat</b>		
Vevőkövetelések	5 148 448	4 061 860
Szerződéses eszközök	1 112 670	838 916
Egyéb követelések	1 600 922	1 095 238
Pénzügyi eszközök	103 659	127 806
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	9 480 245	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	101 876	500
<b>Összesen</b>	<b>17 547 820</b>	<b>11 780 489</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>101 876</b>	<b>500</b>
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Medioinsurance garancia	75 875	0
Hgroup állami garancia	13 939	0
Hgroup óvadéki számla	11 562	0

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál, 89 814 eFt biztosítási és hitelközvetítési tevékenységek folytatásához szükséges garanciavállalás, 11 562 eFt pedig ingatlanbérlethez kapcsolódó óvadéki bankszámla egyenleg és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

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

	Credit Rating - Fitch	2025.12.31	2024.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	7 474 697	2 059 077
Gránit Bank Zrt.	BBB	-27	246 787
OTP Bank Nyrt.	BBB+	629	738
PayPal Holdings, Inc	A-	384	0
Bank Millennium SA	A-	619 933	607 181
Société Générale	A	0	82
Banca Unicredit	BBB+	589 931	609 865
UBI BANK	BBB	387 533	1 974 876
BPER BANCA	BBB	121 754	63 979
Banca Monte dei Paschi	BB+	257 278	28 356
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	122 405	56 907
Banca di Asti	AAA	42	0
Banco BPM S.p.A.	BBB-	111	200
Banca di Credito Cooperativo di Roma	BBB	325	0
<b>Bankszámlaegyenlegek összesen</b>		<b>9 574 995</b>	<b>5 648 048</b>

## 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. Devizakitettség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<b>2025.12.31</b>	<b>2024.12.31</b>
HUF	2 319 566	1 672 608
EUR	6 642 619	3 323 660
PLN	619 936	660 319
CZK	0	82
Összesen	<b>9 582 121</b>	<b>5 656 669</b>

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. 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 kamatozó forrásainak lejáratát lejárat és szerinti szerződés szerinti nem diszkontált cash flow-it az alábbi táblázat foglalja össze:

**2025. december 31.**

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	576 499	1 501 483	10 882	2 088 864
Kamatozó kötvények	1 788 000	10 194 000	2 562 000	14 544 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 289 455	2 617 074	0	4 906 529
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	30 252			30 252
Lízing kötelezettségek	423 925	1 444 840	165 181	2 033 946
Szállítói kötelezettségek	5 860 594			5 860 594
<b>Összesen</b>	<b>10 968 726</b>	<b>15 757 397</b>	<b>2 738 063</b>	<b>29 464 186</b>

**2024. december 31.**

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	578 887	1 511 620	11 865	2 102 372
Kamatozó kötvények	468 000	9 260 400	5 283 600	15 012 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	4 258 232	1 754 758		6 012 989
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	372 832			372 832
Lízing kötelezettségek	483 405	795 458	230 222	1 509 085
Szállítói kötelezettségek	4 368 048			4 368 048
<b>Összesen</b>	<b>10 529 403</b>	<b>13 322 236</b>	<b>5 525 687</b>	<b>29 377 326</b>

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21. és 22. 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 befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### Ingatlanpiaci kockázatok

A Csoport értékesíteni tervezi a tulajdonában lévő magyarországi ingatlanportfóliót. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Csoport számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

## **11. Mérlegzárást követő változások**

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

### **Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása**

A Társaság 2023/2025. MRP Programjának résztvevői összesen 22.467 darab részvényre vonatkozóan éltek Duna House törzsrészvényre vonatkozó lehívási jogukkal. A Duna House MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó lehívási jogával és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek.

### **Tulajdonrész növelése a DonPiso Csoportban**

2026. első negyedében a DH Group további 12%-os tulajdonrészt szerzett a Donpiso-csoportban, amely a 2025-ben megszerzett 22%-os részesedést kiegészítve összesen 34%-ra növelte a Csoport befolyását a spanyol leányvállalatokban. A tranzakció a felek között fennálló többütemű tulajdonszerzési struktúra következő lépcsőjét jelenti, és összhangban áll a Csoport stratégiai célkitűzésével, hogy középtávon többségi irányítást szerezzen a Donpiso franchise- és ingatlanbefektetési tevékenységeiben.

### **Opciós vételár megfizetése a Hgroup Csoport felvásárlása kapcsán**

2026. januárjában a DH Group teljesítette a Hgroup S.p.A. korábbi kisebbségi tulajdonosával, Diego Locatellivel kötött megállapodás következő fizetési ütemét, amelynek keretében 5,9 millió euró ellenértéket fizetett ki. A kifizetés a 2021-ben aláírt többlépcsős opciós és halasztott vételár-struktúra részét képezi, és a Hgroup csoportban fennálló nem ellenőrző részesedésekhez kapcsolódó elszámolást érinti. Mivel a tranzakció a mérlegfordulónapot követően valósult meg, annak pénzügyi hatása a 2025. évi beszámoló eredmény- és mérlegseit nem módosítja; ugyanakkor a kifizetés további lépést jelent a Csoport teljes tulajdonosi pozíciójának megerősítésében az olasz pénzügyi közvetítői üzletágban.

### **Credipass Spain Financial Services S. L.**

A DH Group 2026. márciusában megkezdte a Credipass Spain Financial Services S. L. társaság megalapítását összhangban a Donpiso Csoport felvásárlásával kapcsolatban aláírt befektetési szerződéssel. A társaság lakossági hitelközvetítési tevékenységet fog végezni Spanyolországban. A DH Group 51%-os tulajdonrészrel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg.

## 12. Vállalatirányítási nyilatkozat

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

## 13. A Társaság 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 94 000 euró volt 2025. évben, amely magában foglalja a DH Group 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.

---

<sup>6</sup> [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 Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2025. 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, 2026. április 8.

**Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

**Dymschiz Doron**  
Igazgatósági tag

---

**Dymschiz Gay**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag

**DH GROUP NYRT.**

**EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2025. DECEMBER 31.**





## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Általános rész .....</b>	<b>8</b>
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	8
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	9
<b>2.</b>	<b>Számviteli politika.....</b>	<b>11</b>
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	11
2.2	A számviteli politika változásai .....	21
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	24
<b>3.</b>	<b>Ingatlanok, gépek és berendezések .....</b>	<b>35</b>
<b>4.</b>	<b>Immateriális javak .....</b>	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>Lízingek .....</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>Befektetések leányvállalatban .....</b>	<b>38</b>
<b>7.</b>	<b>Egyéb befektetett eszközök .....</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Egyéb követelések .....</b>	<b>41</b>
<b>10.</b>	<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....</b>	<b>41</b>
<b>11.</b>	<b>Jegyzett tőke és eredménytartalék .....</b>	<b>42</b>
<b>12.</b>	<b>Saját részvények .....</b>	<b>44</b>
<b>13.</b>	<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....</b>	<b>47</b>
<b>14.</b>	<b>Tartozások kötvénykiadásból .....</b>	<b>47</b>
<b>15.</b>	<b>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....</b>	<b>49</b>
<b>16.</b>	<b>Szállítói kötelezettségek .....</b>	<b>49</b>
<b>17.</b>	<b>Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben .....</b>	<b>50</b>
<b>18.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek .....</b>	<b>50</b>
<b>19.</b>	<b>Árbevétel .....</b>	<b>51</b>
<b>20.</b>	<b>Egyéb működési bevételek .....</b>	<b>51</b>
<b>21.</b>	<b>Anyagköltségek .....</b>	<b>51</b>
<b>22.</b>	<b>Igénybevett szolgáltatások .....</b>	<b>52</b>
<b>23.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások .....</b>	<b>52</b>
<b>24.</b>	<b>Egyéb működési ráfordítások .....</b>	<b>53</b>
<b>25.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei .....</b>	<b>53</b>
<b>26.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai .....</b>	<b>54</b>
<b>27.</b>	<b>Jövedelemadó ráfordítás .....</b>	<b>54</b>
<b>28.</b>	<b>Tőkemenedzsment .....</b>	<b>56</b>
<b>29.</b>	<b>Kockázatkezelés .....</b>	<b>57</b>
<b>30.</b>	<b>Pénzügyi instrumentumok .....</b>	<b>61</b>
<b>31.</b>	<b>Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....</b>	<b>62</b>
31.1	Opciók programok .....	63
31.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek .....	63
<b>32.</b>	<b>Mérlegfordulónap utáni események .....</b>	<b>64</b>
<b>33.</b>	<b>Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek .....</b>	<b>65</b>
<b>34.</b>	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....</b>	<b>67</b>

**Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	<u>4</u>	69 876	20 075
Eszközhasználati jog	<u>5</u>	149 622	15 501
Ingatlanok	<u>3</u>	145 347	258 520
Gépek és berendezések	<u>3</u>	240 797	130 685
Befektetések leányvállalatban	<u>6</u>	9 573 026	9 265 015
Befektetések közös vezetésű és társult vállalkozásban	<u>6</u>	349 122	1 470
Egyéb befektetett eszközök	<u>7</u>	442 518	44 981
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>10 970 308</b>	<b>9 736 247</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek		0	2 121
Vevőkövetelések		656	2 804
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<u>8</u>	3 547 809	4 950 787
Egyéb követelések	<u>9</u>	52 975	179 333
Tényleges jövedelemadó követelések		68 844	91 573
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	<u>10</u>	6 321 376	1 722 159
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>9 991 660</b>	<b>6 948 777</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>20 961 968</b>	<b>16 685 024</b>

A 9-71. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

**Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Megjegyzések</b>	<b><u>2025.12.31</u></b>	<b><u>2024.12.31</u></b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	<a href="#"><u>11</u></a>	171 989	171 989
Tőketartalék	<a href="#"><u>11</u></a>	1 637 357	1 601 233
Visszavásárolt saját részvény	<a href="#"><u>12</u></a>	(183 301)	(214 249)
Eredménytartalék	<a href="#"><u>11</u></a>	1 285 815	(636 006)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>2 911 860</b>	<b>922 967</b>
 <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Halasztott adó kötelezettségek		1 277	1 277
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<a href="#"><u>13</u></a>	0	1 253 440
Tartozások kötvénykibocsátásból	<a href="#"><u>14</u></a>	11 661 549	13 008 028
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#"><u>5</u></a>	560 122	68 618
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>12 222 948</b>	<b>14 331 363</b>
 <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	<a href="#"><u>15</u></a>	1 320 000	0
Szállítói kötelezettségek	<a href="#"><u>16</u></a>	37 230	7 897
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	<a href="#"><u>17</u></a>	4 291 527	1 346 960
Egyéb kötelezettségek	<a href="#"><u>18</u></a>	94 424	58 263
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#"><u>5</u></a>	83 979	17 574
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>5 827 160</b>	<b>1 430 694</b>
 <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>20 961 968</b>	<b>16 685 024</b>

A 8-68. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

**Eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	<a href="#">19</a>	372 308	348 601
Egyéb működési bevétel	<a href="#">20</a>	35 668	19 319
<b>Bevételek összesen</b>		<b>407 976</b>	<b>367 920</b>
Anyagköltségek	<a href="#">21</a>	(22 210)	(13 401)
Igénybevett szolgáltatások	<a href="#">22</a>	(289 845)	(234 609)
Személyi jellegű ráfordítások	<a href="#">23</a>	(360 399)	(248 742)
Értékcsökkenés és amortizáció	<a href="#">3, 4</a>	(67 142)	(22 128)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<a href="#">5</a>	(63 830)	(4 991)
Egyéb működési ráfordítások	<a href="#">24</a>	(537 910)	(39 105)
<b>Működési költségek</b>		<b>(1 341 336)</b>	<b>(562 976)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>(933 360)</b>	<b>(195 056)</b>
Pénzügyi bevételek	<a href="#">25</a>	4 614 694	2 879 536
Pénzügyi ráfordítások	<a href="#">26</a>	(876 254)	(702 039)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>2 805 080</b>	<b>1 982 441</b>
Jövedelemadók	<a href="#">27</a>	(8 914)	(7 710)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>2 796 166</b>	<b>1 974 731</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>2 796 166</b>	<b>1 974 731</b>

A 8-68. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

**Saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>1 562 273</b>	<b>(160 147)</b>	<b>2 048 495</b>	<b>3 622 610</b>
Osztalék	<a href="#"><u>11</u></a>				(4 453 900)	(4 453 900)
Saját részvény visszavásárlás	<a href="#"><u>12</u></a>			(54 102)		(54 102)
Munkavállalói részvényprogramok	<a href="#"><u>11</u></a>		38 960			38 960
Elengedett pótbefizetés					(205 332)	(205 332)
Teljes átfogó jövedelem					1 974 731	1 974 731
<b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>1 601 233</b>	<b>(214 249)</b>	<b>(636 006)</b>	<b>922 967</b>
Osztalék	<a href="#"><u>11</u></a>				(874 345)	(874 345)
Saját részvény visszavásárlás	<a href="#"><u>12</u></a>			30 948		30 948
Munkavállalói részvényprogramok	<a href="#"><u>11</u></a>		36 124			36 124
Elengedett pótbefizetés	<a href="#"><u>8</u></a>				0	0
Teljes átfogó jövedelem					2 796 166	2 796 166
<b>Egyenleg 2025. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>1 637 357</b>	<b>(183 301)</b>	<b>1 285 815</b>	<b>2 911 860</b>

A 8-68. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

## Cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2025	2024
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózás előtti eredmény		2 805 080	1 982 441
<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	<a href="#">3</a> , <a href="#">5</a>	130 972	27 119
Részesedések és követelések értékvesztése	<a href="#">24</a>	512 369	30 000
Résztvényalapú kifizetések ráfordításai	<a href="#">23</a>	59 716	35 175
Nettó árfolyamkülönbözet		249 073	(323 461)
Pénzügyi bevételek	<a href="#">25</a>	(4 614 694)	(2 879 536)
Pénzügyi költségek	<a href="#">26</a>	876 254	702 039
<b>Működő tőke változásai</b>			
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	<a href="#">9</a>	125 557	(136 847)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése/(csökkenése)	<a href="#">16</a> , <a href="#">18</a>	65 495	(154 957)
		209 822	(718 027)
Kapott kamatok	<a href="#">25</a>	334 304	374 614
Kifizetett kamatok	<a href="#">26</a>	(588 371)	(454 971)
Fizetett jövedelemadó	<a href="#">27</a>	14 724	(60 202)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(29 521)</b>	<b>(858 586)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	<a href="#">3</a>	(73 066)	(287 407)
Adott kauciók		1 197	(44 981)
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	<a href="#">8</a>	1 884 194	(1 374 060)
Leányvállalattól és közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	<a href="#">6</a> , <a href="#">25</a>	3 577 201	2 361 748
Fejlesztési kiadások	<a href="#">4</a>	(56 231)	(13 693)
Közös vezetésű vállalat akvizíciója	<a href="#">2.4.3</a> , <a href="#">6</a>	(349 122)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>4 984 172</b>	<b>641 607</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Résztvényopciók lehívásából származó bevétel	<a href="#">12</a>	42 336	119 714
Saját részvények vásárlása	<a href="#">12</a>	(34 980)	(170 030)
Halasztott vételár fizetése	<a href="#">2.4.2</a> , <a href="#">13</a>	(1 245 469)	(237 763)
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	<a href="#">17</a>	2 453 701	686 360
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	<a href="#">11</a>	(874 345)	(4 453 900)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékélekegek	<a href="#">11</a>	(749 854)	
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(408 611)</b>	<b>(4 055 619)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		4 546 040	(4 272 598)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		1 722 159	6 140 594
Árfolyam átváltási különbözetekek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		53 177	(145 837)
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<a href="#">10</a>	<b>6 321 376</b>	<b>1 722 159</b>

A 8-68. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

## **1. Általános rész**

### **1.1 A vállalkozás bemutatása**

Jelen beszámoló a DH Group Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Társaság Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1027 Budapest, Kapás u. 6-12. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatain keresztül vezetői pozíciót tölt be Közép-Európa szolgáltató szektorában, elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítésének területén és Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban rendelkezik befektetésekkel.

A DH Group 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 DH Group tulajdonába került. A Metrohouse DH Group-ba 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 DH Group részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1. pontban találhatóak.

2025-ben a DH Group stratégiai lépést tett a dél-európai ingatlanközvetítői piac felé: a Társaság lezárta a spanyol Donpiso (DP Franquicias S.L.U. és a Norestrait S.L.U.) 22%-os tulajdonrészének megvásárlását egy többlépcsős struktúrában, amelynek következtében 6 év alatt 100%-os tulajdonrészt szerezhethet a DH Group. A felek között hatályos megállapodás alapján a Donpiso-csoport felett a felek közös vezetést (joint control) gyakorolnak, így a Donpiso IFRS 11 szerinti közös vállalkozásnak (joint venture) minősül. A Donpiso – Spanyolország egyik legrégebbi és legismertebb ingatlanközvetítő hálózata – teljeskörű konszolidálására az irányító többség megszerzését követően kerül majd sor. A tranzakció a Társaság földrajzi diverzifikációját és franchise-portfóliójának erősítését szolgálja, különös tekintettel a mediterrán régió stratégiai potenciáljára.

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás u. 6-12.

A Társaság főbb tevékenységei:

- vagyonkezelés,
- üzletvezetés,
- üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
- adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás.

A DH Group Nyrt. legnagyobb részvényesei a 39,18-39,18%-os tulajdoni hányaddal rendelkező GD Holding Kft. (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Dymschiz Gay) és a DDGroup Kft. (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Dymschiz Doron). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Társaság irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2025. december 31-én	Tulajdoni hányad 2024. december 31-én
GD Holding Kft.	39,18%	39,18%
DDGroup Kft.	39,18%	39,18%
Munkavállalók	1,73%	1,72%
Visszavásárolt saját részvény	0,61%	0,77%
Egyéb befektetők	19,29%	19,15%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi, tagjai: Gay Dymschiz (elnök), Doron Dymschiz, 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 megfelelésről*

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. április 8-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

A Társaság 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*

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

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

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

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott lényeges számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen egyedi 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 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon 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 Társaság egyedi pénzügyi kimutatásai 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 árfolyamkülönbségeket, 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 kötelezettségeket 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.

#### 2.1.2 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Társaság 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 Társaság minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

### 2.1.3 Árbevétel

A Társaság a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Társaság meghatározóan holdingszolgáltatást (stratégia, menedzsment) és finanszírozást nyújt leányvállalatai számára.

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

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,
2. lépés: A szerződésben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az üzleti ár meghatározása,
4. lépés: Az üzleti ár felosztása a szerződésben szereplő teljesítési feltételekre,
5. lépés: A bevétel elszámolása a teljesítési feltételek teljesítésekor.

### Leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatás

A Társaság a leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatást folyamatosan nyújtja, az azzal kapcsolatos bevételeket pedig folyamatosan ismeri el.

### 2.1.4 Befektetések leányvállalatban

Befektetések leányvállalatban soron a Társaság az ellenőrzése alatt álló társaságokat mutatja ki. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Társaság ellenőriz. A Társaság 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. Annak megállapítása, hogy a Társaság 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 Társaság nem rendelkezik az adott gazdasági egység szavazati vagy hasonló jogainak többségével, a Társaság 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 Társaság szavazati jogai és potenciális szavazati jogai.

A Társaság bekerülési érték alapon tartja nyilván a leányvállalatokban tett befektetéseket.

A Társaság a kezdeti megjelenítést követően a leányvállalatokban tett befektetéseket a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli, az értékvesztés szükségességét évente vizsgálja.

#### 2.1.5 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 Társaság.

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

Ingatlanok	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.

#### 2.1.6 Értékvesztés

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

#### 2.1.7 Immateriális javak

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

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

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

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

#### 2.1.8 Követelések

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

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

### 2.1.9 Pénzügyi instrumentumok

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

- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszedése, 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 beszedésével 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 Társaság a valós értékelés opciót választotta.

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

- Megszűntet vagy lényegesen csökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát, vagy
- A pénzügyi kötelezettségek egy Társaságjának 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 az eszköz 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.

#### **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 különbözetek később sem számolhatók el eredménnyel szemben, még akkor sem, ha az eszköz értékesítetté vált vagy értékesítésre kerül.

#### **Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt**

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

#### **Valós értéken történő értékelés**

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

#### **A pénzügyi instrumentumok kivezetése**

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

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

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

#### 2.1.10 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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



### 2.1.11 Lízing

A Társaság 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 Társaság mint lízingbevevő**

A Társaság egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Társaság lízingkötelezettségeket jelenít meg a lízingfizetések teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

#### **i) Használati jog eszközök**

A Társaság 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 ártérítelésével. 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 Társaságra 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 Társaság 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 Társaság által ésszerűen biztosan lehívható vételi opció lehívási árát, valamint a lízing felmondásáért fizetendő büntetések kifizetését, amennyiben a lízing futamideje azt tükrözi, hogy a Társaság 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 Társaság 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 összegével. 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 Társaság 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 Társaság 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 Társaság mint lízingbeadó**

A Társaság az általa lízingelt eszközök egy részét al-lízingbe adja leányvállalatainak. Az al-lízingekből származó lízingdíjak jelenértékét kapcsolt követelések között tartja nyilván. A lízingdíjak befolyását a lízing teljes futamideje alatt, lineáris módszerrel árbevételeként számolja el. Amennyiben a lízingszerződések lízingösztönzőket tartalmaznak (különösen díjmentes vagy csökkentett bérleti időszakokat), a lineárisan elszámolt bevétel és a ténylegesen befolyt lízingdíjak eltérhetnek egymástól. Az ilyen eltérésekhez kapcsolódó időérték-hatást a Társaság pénzügyi műveletek bevételei között „Lízingbeadásból származó bevétel” soron mutatja ki..

**2.1.12 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása a Társaság konszolidált eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik. Az IAS 33 standard 4. bekezdésével összhangban a Társaság egyedi EPS információkat nem tesz közzé.

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.

**2.1.13 Mérlegen kívüli tételek**

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

#### 2.1.14 Visszavásárolt saját részvények

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

#### 2.1.15 Osztalék

A fizetett osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta. Osztalék bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor a Társaság jogosulttá vált a kifizetésre.

#### 2.1.16 Pénzügyi műveletek eredménye

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

#### 2.1.17 Részvényjuttatások, opciós programok

A Társaság a cégcsoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 12. 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 Társaság ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Társaság minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálatásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Társaság a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

#### 2.1.18 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 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 Társaság pénzgazdálkodásának szerves részét képezik. A Társaság indirekt cash flow-ra vonatkozó kimutatást készít, a működési tevékenységből származó cash flow a nettó eredménnyel kezdődik, majd az adózás előtti eredménynek a működési tevékenységből származó cash flow-val való egyeztetéséhez szükséges korrekciókat mutatja be.

### 2.1.19 Fordulónap utáni események

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2025. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

### 2.2.1 A Társaság által alkalmazott, 2025. 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 Társaság 2025. január 1-étől alkalmaz:

- **IAS 21 Átváltsági árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)**

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakról lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell azt értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az átváltsági árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely a szokásos adminisztratív időigényt veszi figyelembe, és egy olyan piacon vagy átváltsági mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjára érvényes árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az átváltsági árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában egy szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az aktuális gazdasági feltételek mellett. A módosítások alapján a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció nélkül, vagy egy más becslési technikát.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és nincs hatásuk a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

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

#### 2.2.2.1 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

- **IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzététele**

Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan. Az IFRS 18 előírja a gazdálkodó egységnek, hogy az eredménykimutatásban minden bevételét és ráfordítását az alábbi öt kategória egyékiébe sorolja: működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszűnt tevékenységek. Ezeket a kategóriákat kiegészítik összegző sorok bemutatására vonatkozó előírások a működési eredményre, az adózási és finanszírozás előtti eredményre és az eredményre. Az IFRS 18 előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, amelyek a bevételek és ráfordítások részösszegei, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására

vonatkozóan, az elsődleges pénzügyi kimutatások és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján. Emellett egyéb standardok előírásai is módosításra kerültek az IFRS 18 bevezetésének eredményeként. Az IFRS 18 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 visszamenőlegesen alkalmazandó.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan hatása lesz a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

- **IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok és IFRS 7 Pénzügyi Instrumentumok: Közzétételek – Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése (Módosítások)**

A Módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakra kell alkalmazni. A pénzügyi eszközök besorolásához kapcsolódó módosítások korai alkalmazása megengedett, az egyéb módosítások későbbi alkalmazására vonatkozó választási lehetőséggel. A Módosítások pontosítják, hogy a pénzügyi kötelezettségek az „elszámolási napon” kerülnek kivezetésre, ha a kötelezettséget teljesítették, törölték, a kötelezettség lejárt vagy egyéb módon teljesülnek a kivezetés kritériumai. A Módosítások bevezetnek egy számviteli politika lehetőséget arra, hogy az elektronikus fizetési rendszereken keresztül teljesített kötelezettségeket ki lehessen vezetni az elszámolási nap előtt, specifikus feltételek teljesülése esetén. A Módosítások útmutatást nyújtanak az ESG-hez kötött feltételekkel vagy egyéb hasonló feltételekkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramai karakterisztikájának értékeléséhez. A Módosítások tisztázzák a nem-visszkeresetes (non-recourse) és az összekötött (contractually-linked) instrumentumok kezelését és további közzétételeket írnak elő az IFRS 7-ben azon pénzügyi eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódóan, melyek függő eseményekhez kötöttek (ideértve az ESG-hez kötött feltételeket is), illetve az egyéb átfogó eredményen keresztül valóban értékelt tőkeinstrumentumokhoz kapcsolódóan.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

- **IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok és IFRS 7 Pénzügyi Instrumentumok: Közzétételek – Környezeti feltételektől függő villamosenergiára hivatkozó szerződések (Módosítások)**

A Módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakra kell alkalmazni, a korai alkalmazásuk megengedett. A módosítások tisztázzák a "saját használatú" típusú megállapodásokra vonatkozó követelmények alkalmazását, engedélyezik a fedezeti elszámolást, ha a módosítások hatálya alá tartozó szerződéseket fedezeti eszközként használják, és új közzétételi követelményeket vezetnek be annak érdekében, hogy a befektetők megértsék ezeknek a szerződéseknek a vállalat pénzügyi teljesítményére és pénzáramlásaira gyakorolt hatását. A "saját használatú" követelményekre vonatkozó pontosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni, de a fedezeti elszámolást csak az új fedezeti kapcsolatokra lehet alkalmazni, amelyeket az első alkalmazás időpontjától vagy azt követően jelölnek meg.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

- **Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet**

Az IASB éves fejlesztési folyamata az IFRS nem sürgős, de szükséges egyértelműsítésekkel és módosításokkal foglalkozik. 2024. júliusában az IASB kiadta az IFRS számviteli standardok éves fejlesztéseit – 11. kötet. A gazdálkodó egységeknek ezeket a módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazniuk. Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet tartalmazza az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 módosításait. Ezek a módosítások célja a szövegezés egyértelműsítése, kisebb nem szándékos következmények, figyelmetlenségek vagy a standardok követelményei közötti ellentmondások kijavítása.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

#### 2.2.2.2 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

- **IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatósággal (public accountability) nem rendelkező leányvállalatok: Közzétételek**

Az IFRS 19 lehetővé teszi a nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező leányvállalatoknak, hogy alkalmazzák a csökkentett közzétételi követelményeket, ha az anyavállalatuk (végső vagy közvetett anyavállalat) nyilvánosan elérhető konszolidált beszámolót készít az IFRS standardokkal összhangban. Ezeknek a leányvállalatoknak továbbra is alkalmazniuk kell a többi IFRS standard megjelenítéssel, értékeléssel és bemutatással kapcsolatos követelményeit. Ellenkező előírás hiányában a követelményeknek megfelelő gazdálkodóknak, ha választják az IFRS 19 alkalmazását, nem szükséges a többi standardban szereplő közzétételi követelményeket teljesíteniük. Az IFRS 19 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

- **IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Hiperinflációs prezentációs pénznemre való átváltás (Módosítások)**

A módosítások 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások előírják, hogy a nem hiperinflációs funkcionális pénznemből a hiperinflációs prezentációs pénznemre történő átváltást a záróárfolyamon kell megtenni. Ha egy gazdálkodó egység funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme, de a prezentációs pénzneme egy hiperinflációs gazdaság pénzneme, akkor az eredményeit és mérlegteleit úgy kell átszámítani a prezentációs pénznemre, hogy minden összeget (azaz eszközöket, kötelezettségeket, saját tőke elemeit, bevételeket és ráfordításokat), valamint minden összehasonlító adatot a legutóbbi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás fordulónapján érvényes záróárfolyamon számít át.

Az a gazdálkodó egység, amelynek funkcionális és prezentációs pénzneme egy hiperinflációs gazdaság pénzneme, a külföldi gazdálkodó egység összehasonlító adatait – amelynek funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme – újraértékeli az általános árindex alkalmazásával (general price index), a külföldi gazdálkodó egység összehasonlító adataira vonatkozóan. A módosítások bizonyos további közzétételi követelményeket is bevezetnek. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.*

## **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 információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

### **2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.4. pontjában leírtaknak megfelelően a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatokban, mint pénztermelő egységekben fennálló részesedések tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

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

A Társaság az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Társaság 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 fizetéseképtelenség („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 Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatoknak és egyéb kapcsolt feleknek adott kölcsönök és velük szemben fennálló egyéb követelések tekintetében történt-e értékvesztés. A követelések megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség

megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.3 Értékcsökkenés

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

### 2.3.4 Halasztott vételár kötelezettség

A Társaság felvásárlási megállapodásai részeként bizonyos feltételek teljesülése esetén halasztott vételárat, illetve további részesedések megszerzésére vonatkozóan opciós vételárat fizethet. A Társaság 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.



## 2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Cégnév	Cím	2025.12.31	2024.12.31
<b><u>DH Group Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u></b>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	80%	80%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	90%	100%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Superior Projekt Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	-
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
<b><u>Közös vezetésű vállalkozásként</u></b>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	Calle Jesús 81 Bis, 46007 Valencia, Spanyolország	22%	0%
NORESTRAIT, S.L.U.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
Central DP 2013, S.L.U.	Paseo Maragall 98, Bajo, 08041 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
Living Archer, S.L.	Calle Tenor Viñas 4, 08021 Barcelona, Spanyolország	20%	0%
Grander Center, S.L.U.	Calle Berlín 30-32, 08014 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
Promociones Inmodp 2017, S.L.U.	Paseo Maragall 98, bajos, 08027 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
<b><u>Társult vállalkozásként</u></b>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%
<b><u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u></b>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
<b><u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u></b>			
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%
<b><u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u></b>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%

A Hgroup S.p.A. beszámolási időszaka június 30-ra változott, ezért a Csoporton belül a beszámolási időszak nem egységes. A konszolidáció során a Hgroup pénzügyi kimutatásai a Csoport beszámolási időszakához lettek igazítva.

Az alábbi változások történtek 2025. évben:

- a) A Pusztakúti 12 Kft-ből kivált a DH Superior Projekt Kft. 2025. 09. 30-i dátummal. A Pusztakúti 12 Kft. a Forest Hill projekt „Panoráma” ütemének kivitelezéséhez szükséges eszközöket tartalmazza és értékesítés alatt áll. A DH Superior Projekt Kft. a Csoport által megvalósított Forest Hill projekt elkészült lakásait és tárolóit tartalmazza.
- b) A Társaság 22%-os jelentős befolyást szerzett a Don Piso Franquicias S.L.U. franchise ingatlanközvetítő és a NORESTRAIT S.L.U. ingatlanbefektetést végző társaságokban, amelyek további leányvállalatai: Central DP 2013 S.L.U., Living Archer S.L., Grander Center S.L.U. valamint Promociones Inmodp 2017 S.L.U. társaságok.

#### **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 DH Group 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 Credipass Kft.**

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

##### **2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.**

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

##### **2.4.1.5 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 Group alvállalkozóknak szervezi ki. Foglalkozik továbbá ingatlanértékelési és energia tanúsítási szolgáltatások nyújtásával is.

**2.4.1.6 GDD Commercial Kft.**

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

**2.4.1.7 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.

**2.4.1.8 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 kezel.

**2.4.1.9 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.

**2.4.1.10 DH Energy Zrt.**

A DH Energy Zrt. alapítását 2024. augusztus 21-én jegyezte be a cégbíróság. A Csoport a lakossági energiahatékonysági beruházásokban rejlő európai piaci lehetőségekre hozta létre a társaságot, amelynek tényleges üzleti tevékenysége 2025. évben indul.

**2.4.1.11 Pusztakúti 12 Kft.**

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.

**2.4.1.12 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

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

**2.4.1.13 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

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

#### 2.4.1.14 Lengyelországi leányvállalatok

A Metrohouse Franchise S.A. elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet franchise irodákat. Leányvállalata, a Metrohouse S.A. saját irodákat üzemeltet.

A hitel és biztosításközvetítői tevékenységet a Credipass Polska S.A. végzi.

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.

#### 2.4.1.15 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 Társaság tulajdonába. A Center Reality s.r.o egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltetett, míg a Duna House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. a Duna House Hypotéky s.r.o nem végzett operatív tevékenységet. A Társaság a csehországi leányvállalatok megszüntetése mellett döntött és megkezdte azok végelszámolását.

#### 2.4.1.16 Olaszországi leányvállalatok

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

A Hgroup SpA holdingtársaságnak jelenleg két leányvállalata van, amelyekben közel 100% 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.

#### Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	DH Group részesedése 2022. 01. 13-án	DH Group részesedése 2024. 12. 31-én	DH Group részesedése 2025. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	70,0%	94,7%	94,7%
Credipass S.r.l.	66,3%	94,5%	94,5%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	94,7%	94,7%
Realizza S.r.l.	57,4%	-	-
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	-	-

#### 2.4.1.17 Spanyolországi leányvállalatok

A DH Group 2025-ben stratégiai terjeszkedést hajtott végre Spanyolországban, amelynek keretében belépett az ország egyik legnagyobb és legismertebb ingatlanközvetítői hálózatának, a Donpiso

Csoportnak a tulajdonosi körébe. A társaság Barcelonában évtizedek óta működő, országos lefedettséggel rendelkező szereplő, több mint 40 éves piaci múlttal és kiterjedt franchise-hálózattal. A csoport jelenleg több mint 90 irodát működtet Spanyolország egész területén, jelentős piaci erővel olyan kulcsfontosságú régiókban, mint Katalónia, Madrid, Valencia, Andalúzia, a Baleár-szigetek és a Kanári-szigetek.

A Donpiso Csoport két fő jogi egységből áll:

- DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U. – ingatlanközvetítői és franchise-hálózati tevékenység.
- NORESTRAT, S.L.U. – ingatlanbefektetési tevékenység, beleértve felújításokat és értékesítést.

Mindkét társaság rendelkezik további leányvállalatokkal, amelyek a csoport operatív működését támogatják.

## 2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

### 2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A DH Group 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 2.4.1.16. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció (akvizíció keretében)
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.0% (2022.12.06-tól 71.1%, 2023.01.31-től 94,0%)

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

A Társaság vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Társasággal 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 Társaság a nem ellenőrző részesedések könyv szerinti értékét eredménytartalékon keresztül kivezeti, majd szintén eredménytartalékon keresztül opciós fizetési kötelezettséget képez.

### Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn-out-ra voltak 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 övezte, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni, olasz számviteli standardok szerinti EBITDA teljesítményétől függöttek. A Társaság menedzsmentje minden előző üzleti év zárásakor felülvizsgálta a halasztott vételár számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

Az earn out 2025. év során kifizetésre került az eladók részére.

A várható earn out kifizetések 2024. december 31-i könyv szerinti értékét az alábbi táblázat mutatta be a 2024. 12. 31. fordulónapra készített beszámolóban:

<b>2024.12.31- i kalkuláció</b>	
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670
- Módosítások (24% adó)	-1 841
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>5 829</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmentő</b>	<b>58 292</b>
- Nettó hitelállomány	-7 120
<b>Várható Saját tőke érték</b>	<b>51 172</b>
	8,40%
<b>30% tulajdonrésze kalkulált Earn out</b>	<b>4 298</b>
<b>Aktuálisan jogosult 22,17% tulajdonrésze jutó Várható Earn out</b>	<b>3 177</b>

A várható earn-out kifizetések jelenértéke 3 056 477 euró, 1 253 431 ezer Ft volt 2024. december 31-én 8,1% EUR diszkontrátával számolva.

A Társaság 2025. során összesen 2 290 229 euró earn-out-ot fizetett ki a jogosult tulajdonosoknak EBITDA-t érintő levonások következtében.

## Opciók vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Társaság vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Társaság 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 opciók vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a \* (10.5 \* konszolidált korrigált EBITDA az opciók vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján *mínusz* nettó hitel).

A Társaság a Hgroup SpA. alapító tulajdonosával szemben 2025. év végén lehívta az opcióját, amelynek kapcsán összesen 5 940 ezer EUR kötelezettsége keletkezett amelyet 2026. év elején megfizetett (lásd 32. szakaszt). A fennmaradó részvényesek kapcsán azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók egy részletben 2028. év közepén kerülnek gyakorlásra (2024: 2027. év közepén) és várhatóan 6 791 ezer EUR kifizetést jelentenek.

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

A várható opciók kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2024	2025	2026	2027	Átlag, Várható lehívás 2025. évben	Átlag, Várható lehívás 2027. évben	Átlag, Várható lehívás 2028. évben	Összesen
<b>2024.12.31- i kalkuláció</b>								
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670	8 820	9 820		5 205	9 320		
- Módosítások (24% adó)	-1 841	-2 117	-2 357		-1 446	-2 237		
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>5 829</b>	<b>6 703</b>	<b>7 463</b>		<b>3 759</b>	<b>7 083</b>		
<b>EV/EBITDA szorzó</b>					<b>10,5x</b>	<b>10,5x</b>		
<b>Várható Cégmenték</b>					<b>39 468</b>	<b>74 374</b>		
- Nettó hitelállomány					3 313	6 000		
<b>Várható Saját tőke érték</b>					<b>42 781</b>	<b>80 374</b>		
Lehívás					16,85%	5,32%		
<b>Adott évi lehívás alapján várható opciók kifizetés</b>					<b>7 207</b>	<b>4 279</b>		<b>11 486</b>
<b>2025.12.31- i kalkuláció</b>								
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670	11 734	12 467	13 233	4 741		12 850	
- Módosítások (24% adó)	-1 841	-2 816	-2 992	-3 176	-1 596		-3 084	
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>5 829</b>	<b>8 918</b>	<b>9 475</b>	<b>10 057</b>	<b>3 145</b>		<b>9 766</b>	
<b>EV/EBITDA szorzó</b>					<b>10,5x</b>		<b>10,5x</b>	
<b>Várható Cégmenték</b>					<b>33 022</b>		<b>102 543</b>	
- Nettó hitelállomány					2 240		25 007	
<b>Várható Saját tőke érték</b>					<b>35 261</b>		<b>127 550</b>	
Lehívás					16,85%		5,32%	
<b>Adott évi lehívás alapján számolt opciók kifizetés (2025: tény; 2028: becsült)</b>					<b>5 940</b>		<b>6 791</b>	<b>12 731</b>

A Társaság menedzsmentje figyelembe vette az opciós kifizetések várható időpontjait és 8,5%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2024: 8,1%-os). A várható opciós kifizetések jelenértéke 11 475 585 euró, 4 422 690 ezer Ft volt 2025. december 31-én (2024. december 31-én: 10 194 049 euró, 4 180 478 ezer Ft).

#### 2.4.3 2025. évben végrehajtott tranzakciók

##### 2.4.3.1 Spanyolországi akvizíció – Donpiso

A DH Group a 2025. november 25-én aláírt megállapodás keretében 22,08% kezdeti részesedést szerzett a Donpiso Csoportban tőkeemelésen keresztül, amely tulajdoni arány 11,92%-os üzletrész adásvételével 34%-ra emelkedik 2026 februárjában. A tőkeemelés összértéke 850 000 euró volt, míg a 11,92%-os üzletrész vásárlás ellenértéke 357 600 euró. A struktúra sajátossága, hogy a tulajdonszerzés többlépcsős, és a felek közötti megállapodás alapján a DH Group a jövőben további opciókkal rendelkezik a részesedés fokozatos növelésére.

A DON PISO FRANQUICIAS esetében, amelynek 100%-os leányvállalata a Central DP 2013 és 89%-os leányvállalata a Living Archer, a DH Group részesedése 3 éven belül 67%, 6 éven belül 100% lesz. A NORESTRAIT esetében, amelynek 100%-os leányvállalata a Grander Center és Promociones Inmodp 2017, a DH Group 3 év után újabb 33%, majd újabb 33% megszerzésére jogosult opció útján, amely végül 100%-os tulajdonosi pozíciót eredményezhet. A jövőbeni tranzakciók ellenértékét EBITDA szorzó-alapú értékelési mechanizmus határozza meg, amelyek összege jelenleg nem számszerűsíthető.

#### Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	2025. 11. 25-én	2025. 12. 31-én	2026. 02. 03-án	2028. év végén	2032. év végén
<b>DON PISO FRANQUICIAS S.L.U.</b>	<b>22,08%</b>	<b>22,08%</b>	<b>34,00%</b>	<b>67,00%</b>	<b>100,00%</b>
Central DP 2013 S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	67,00%	100,00%
Living Archer S.L.	19,65%	19,65%	30,26%	59,63%	89,00%
<b>NORESTRAIT S.L.U.</b>	<b>22,08%</b>	<b>22,08%</b>	<b>34,00%</b>	<b>Vételi opció plusz 33% üzletrészre</b>	<b>Vételi opció plusz 33% üzletrészre</b>
Grander Center S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre
Promociones Inmodp 2017 S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre

A DH Group tervezi pénzügyi közvetítői tevékenység – Credipass Spain – létrehozását a Donpiso-hálózat ernyője alatt. A felek egy közösen alapított vállalkozást hoznak létre, amelyben a DH Group 51%-os tulajdonrészrel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg. A DH Group ezen társaságban is opcióval rendelkezik a részesedés 100%-ra történő növelésére akár egy lépésben 3 év után, akár két lépésben 3 és 6 év után.



A Donpiso Csoport megszerzése a DH Group számára jelentős stratégiai előnyökkel jár: a vállalat stabil márkaértékkel, országos jelenléttel, diverzifikált értékesítési csatornákkal és tapasztalt menedzsmenttel rendelkezik. A hálózat jól illeszkedik a DH Group nemzetközi ingatlanközvetítői és pénzügyi közvetítői stratégiájába, és kiváló platformot biztosít a Credipass spanyolországi bevezetésére és a későbbi tevékenységbővítésre.

A 2025. év során lezárt tranzakció eredményeként a DH Group és a Donpiso Csoport jelenlegi tulajdonosai között létrejött megállapodások alapján a felek az IFRS 11 szerinti rendelkezéseknek megfelelően közös vezetést gyakorolnak a Donpiso Csoport felett. A döntéshozatali jogkörök a releváns tevékenységekre nézve egyhangú megállapodást igényelnek, ezért a Donpiso Csoport a DH Group számviteli politikája szerint közös vezetésű vállalkozásnak minősül.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

Bruttó érték	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
<b>2023. december 31-én</b>	<b>409</b>	<b>152 135</b>	<b>152 544</b>
Beszerzés	258 378	29 029	287 407
Csökkenés	0	0	0
<b>2024. december 31-én</b>	<b>258 787</b>	<b>181 164</b>	<b>439 951</b>
Beszerzés	27 760	212 987	240 748
Csökkenés	(107 034)	(60 647)	(167 681)
<b>2025. december 31-én</b>	<b>179 514</b>	<b>333 504</b>	<b>513 017</b>
<b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>			
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(241)</b>	<b>(32 561)</b>	<b>(32 802)</b>
Éves értékcsökkenés	(26)	(17 918)	(17 944)
<b>2024. december 31-én</b>	<b>(267)</b>	<b>(50 479)</b>	<b>(50 746)</b>
Éves értékcsökkenés	(33 900)	(42 228)	(76 128)
<b>2025. december 31-én</b>	<b>(34 167)</b>	<b>(92 707)</b>	<b>(126 874)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
2025. december 31-én	145 347	240 797	386 144
2024. december 31-én	258 520	130 685	389 205
2023. december 31-én	168	119 574	119 742

A Társaság ingatlanjainak értéke 2024. évben 258 378 eFt-tal növekedett az új központi irodaházba való beköltözést megelőző felújítások végett, amelyet 2024.12.31-én a Befejezetlen beruházások között szerepeltet.

2025. év során a központi irodával kapcsolatos felújítások kapcsán további 27 760 eFt ingatlanra sorolt felújítási költséget aktivált a Társaság, valamint összesen 167 681 eFt pénzügyi ösztönzőt kapott, mely az ingatlanok bruttó értékét 107 034 ezer forinttal csökkentette. Emellett további 212 987 eFt irodai bútort és eszközt szerzett be az irodával kapcsolatban, amelyhez 60 647 eFt pénzügyi ösztönző kapcsolódik. Eszközhasználati jogként való szerepeltetése kapcsán lásd a 5. pontot.

#### 4. Immateriális javak

Bruttó érték	Immateriális eszközök
<b>2023. december 31-én</b>	<b>14 659</b>
Beszerzés	13 693
<b>2024. december 31-én</b>	<b>28 352</b>
Beszerzés	56 231
<b>2025. december 31-én</b>	<b>84 583</b>
<b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>	
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(4 057)</b>
Éves értékcsökkenés	(4 220)
<b>2024. december 31-én</b>	<b>(8 277)</b>
Éves értékcsökkenés	(6 431)
<b>2025. december 31-én</b>	<b>(14 708)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2025. december 31-én	69 876
2024. december 31-én	20 075
2023. december 31-én	10 602

A Társaság 2025. során 56 231 eFt értékben szerzett be könyvviteli, illetve vezetői döntéshozatalt segítő rendszereket, illetve beruházások között szerepeltett saját fejlesztésű szoftvereket.

## 5. Lízingek

A Társaság a központi adminisztráció és a menedzsment részére bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság 6,8%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

<b>Eszközhasználati jog</b>	<b>2025.12.31</b>	<b>2024.12.31</b>
Ingatlanok	132 650	0
Gépek és berendezések	16 971	15 501
<b>Eszközhasználati jog összesen</b>	<b>149 622</b>	<b>15 501</b>
<b>Egyéb, eszközhasználati jognak nem minősülő eszközök</b>	<b>136 200</b>	<b>125 182</b>
<b>Lízing kötelezettség</b>		
1 éven belüli	83 979	17 574
1-5 év közötti	560 122	68 618
5 éven túli		
<b>Lízing kötelezettség összesen</b>	<b>644 100</b>	<b>86 192</b>
<i>ebből IFRS eszközhasználati joghoz kapcsolódó</i>	<i>575 194</i>	<i>18 339</i>
<i>ebből pénzügyi lízing</i>	<i>68 906</i>	<i>67 852</i>
Értékcsökkenés, eszközhasználati jog	(63 830)	(4 991)
Értékcsökkenés, egyéb, eszközhasználati jognak nem minősülő eszközök	(19 651)	(16 512)
Kamatráfordítás, eszközhasználati jog	(34 542)	(2 416)
Kamatráfordítás, egyéb, eszközhasználati jognak nem minősülő eszközök	(7 024)	(7 686)
	<b>(125 047)</b>	<b>(31 605)</b>

A Társaság 2025. februárjában lízingelt központi irodába költözött Budapest II. kerület Kapás utca 6-12. szám alatt. A bérleti időszak kezdete 2025. február 1, IFRS 16 szerinti nyitó eszközhasználati jog és kötelezettség 571 058 eFt forint. A Társaság az irodát használatbavétel előtt felújította. A felújítási költségek és az azokhoz kapott pénzügyi ösztönző a 3. pontban kerül bemutatásra. A Társaság az irodát leányvállalataival közösen használja, a használt területtel arányosan a bérleti díjat áterheli. Ezzel kapcsolatban lízingbeadó-lízingbevevő kapcsolat keletkezik, amely az IFRS 16 standard értelmében a Társaság a könyveiben szerepeltet.

A Társaság lízingkötelezettségek között mutatja ki a pénzügyi lízing keretében finanszírozott egyéb járművekhez kapcsolódó lízingkötelezettségeket, amelyek év végi egyenlege 68 906 eFt volt 2025. évben (2024: 67 852 eFt). E lízingelt egyéb járműveket Gépek és berendezések között tartja nyilván a Társaság (lásd 3. pontot), nettó eszközértékük 2025. év végén összesen 136 200 eFt volt (2024: 125 182 eFt).

## 6. Befektetések leányvállalatban

A Társaságnak évente tesztelnie kell, hogy a leányvállalati befektetéseket érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Társaság. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A Társaság lengyel befektetések esetén 10,7% (2024: 10,2%), míg olasz befektetések esetén 9,0% (2024: 8,1%) súlyozott átlagos tőke költséget használt a cash flow-k diszkontálásához.

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Hgroup S.p.a.	7 507 662	7 182 865
Metro House Franchise S.A	863 464	863 464
Pusztakúti 12 Kft.	302 040	302 040
Home Line Center Kft.	252 000	252 000
GDD Commercial Kft.	219 500	219 500
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	115 000	142 446
REIF 2000 Kft.	128 300	122 600
Credipass Polska S.A.	103 150	103 150
Home Management Kft.	38 300	38 300
Credipass Kft.	14 650	14 650
Duna House Franchise s.r.o.	0	10 000
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5 000	5 000
Duna House Franchise Kft.	5 000	5 000
Smart Ingatlan Kft.	3 000	0
Duna House Szolgáltatóközpont Kft	2 960	0
Akadémia Plusz 2.0 Kft	3 000	0
DH Energy Zrt	4 000	4 000
Duna House Superior Real Estate Kft.	3 000	
MyCity Panoráma Kft.	3 000	
<b>Befektetések leányvállalatban összesen:</b>	<b>9 573 026</b>	<b>9 265 015</b>
<b>Befektetések közös vezetőségű és társult vállalkozásban</b>		
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	300 294	
NORESTRAIT, S.L.U.	47 358	
VisAdmin Zrt.	1 470	1 470
<b>Befektetések közös vezetőségű és társult vállalkozásban</b>	<b>349 122</b>	<b>1 470</b>

Az alábbi változások történtek 2025. évben:

- a) A Pusztakúti 12 Kft.-ből kivált a DH Superior Projekt Kft. 2025. 09. 30-i dátummal. A Pusztakúti 12 Kft. a Forest Hill projekt „Panoráma” ütemének kivitelezéséhez szükséges eszközöket tartalmazza és értékesítés alatt áll. A DH Superior Projekt Kft. a Csoport által megvalósított Forest Hill projekt elkészült lakásait és tárolóit tartalmazza.
- b) A Társaság 22%-os jelentős befolyást szerzett a Don Piso Franquicias S.L.U. franchise ingatlanközvetítő és a NORESTRAIT S.L.U. ingatlanbefektetést végző társaságokban, amelyek további leányvállalatai: Central DP 2013 S.L.U., Living Archer S.L., Grander Center S.L.U. valamint Promociones Inmodp 2017 S.L.U. társaságok.

A Társaság igazgatósága elvégezte leányvállalatok kapcsán a Társaság mérlegében kimutatott befektetések értékállóságának tesztjét és további 12 486 eFt értékvesztést számolt el egyéb ráfordítások között az Impact Alapkezelő Zrt., valamint 10 000 eFt-ot a Duna House Franchise s.r.o. befektetés kapcsán.

## 7. Egyéb befektetett eszközök

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Adott kauciók	43 784	44 981
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	398 735	
<b>Egyéb befektetett eszközök összesen</b>	<b>442 518</b>	<b>44 981</b>

Az egyéb befektetések soron a Társaság által bérelt irodához kapcsolódóan adott előlegek és azon kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök kerülnek kimutatásra, amelyek visszafizetése várhatóan 12 hónapot meghaladja.

## 8. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Társasággal.

Magánszemély vagy annak közeli hozzátartozója esetében Társasággal 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 Társaság a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket a független felekkel kötött ügyletekkel azonos feltételekkel kötötte, amennyiben ezek a feltételek megalapozottak.

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	1 935 132	4 218 060
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	788 750	634 000
Fizetett osztalékelőleg	749 854	
Munkavállalói kölcsönök	74 073	98 727
<b>Kapcsolt követelések összesen</b>	<b>3 547 809</b>	<b>4 950 787</b>

A kapcsolt követeléseket közel 60%-át megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek az alábbi fő tételekből állnak:

- i) A Home Line Centernek értékesítésre szánt ingatlanok vásárlásához nyújtott kölcsön 887 528 eFt-ot tett ki (2024: 2 172 891 eFt);
- ii) Tagi kölcsön a SMART Ingatlan Kft. leányvállalat részére a Társaság leányvállalata, az Impact Alapkezelő Zrt. által kezelt lakóingatlanalap jegyzéséhez kapcsolódóan visszafizetésre került 2025 során (2024: 537 307 eFt);
- iii) Metrohouse Franchise S.A-val szemben fennálló kölcsönből származó követelés összege 570 139 eFt-ot tett ki 2025. végén (2024: 537 307 eFt), amely összegből 398 735 eFt-os követelést egyéb befektetett eszközök között tart nyilván a Társaság, mivel visszafizetése várhatóan 12 hónapot követően fog megtörténni (lásd 7. pont).

A Társaság 2025. decemberében 749 854 eFt osztalékelőleget fizetett meg a 2025. november 25-i Közgyűlés határozata alapján a 2025. évi eredmény terhére.

A Társaságnak 2025. év végén 74 073 eFt kölcsönből származó követelése volt két munkavállalójával szemben (2024: 98 727 eFt). A kölcsönök jelzáloggal fedezettek vagy earnout kötelezettséggel szemben érvényesíthetőek.

A Társaság kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségeit a 17. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 31. pont mutatja be.

## 9. Egyéb követelések

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Egyéb követelések	24 865	4 534
Költségek aktív időbeli elhatárolása	16 075	20 902
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11 189	637
Adott előlegek	718	76 248
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	0	14 475
Adókövetelések	128	62 537
<b>Egyéb követelések összesen:</b>	<b>52 975</b>	<b>179 333</b>

Bevételek aktív időbeli elhatárolása soron lekötött betétek időarányos kamatát mutatja ki a Társaság.

Az adókövetelések a Társaság által 2025. február 1-től bérlendő, felújítás alatt álló iroda felújítási költségeinek visszaigényelhető ÁFA összegét takarják.

2024. december 31-én 76 248 eFt tettek ki irodafelújítás kapcsán kivitelezőknek adott előlegek.

A Társaság 2024. végén összesen 14 475 eFt követeléssel rendelkezett a Hgroup Spa. eladói felé amely 2025. évben fizetett halasztott vételárban kivezetésre került.

## 10. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	6 321 123	1 721 787
Pénztáregyenleg	253	372
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>6 321 376</b>	<b>1 722 159</b>

A Társaság pénzeszközei 6 321 376 eFt-ot tettek ki 2025. végén (2024: 1 722 159 eFt).

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



## 11. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részcvényosztály	2025		2024	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részcvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>

"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	2024		2023	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>
Kibocsátott részcvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>

"B" Dolgozói részcvény, 50 Ft névérték	2024		2023	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>
Kibocsátott részcvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>

A Társaság által kibocsátott dolgozói részcvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részcvények 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) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó részzel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészcvényeket 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 osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt. Az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

A Társaság Közgyűlése 2025. április 30-án határozott 874 345 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2024. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz 124 345 eFt az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 750 000 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 21,81 Ft). Az elhatározott osztalék 2025. július 11-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 21,96 Ft volt.

A Társaság Rendkívüli Közgyűlése 2025. november 28-án határozott 750 000 eFt osztalékkelőleg kifizetéséről a törzsrészvényesek számára (részvényenként 21,81 Ft) a Társaság 2025. szeptember 30-i fordulónapra készített IFRS szerinti évközi beszámolója és közbenső mérlege alapján. Az elhatározott osztalékkelőleg 2025. december 12-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalékkelőleg részvényenként 21,96 Ft volt.

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	750 000	4 292 344
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	124 345	161 556
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>874 345</b>	<b>4 453 900</b>
Levont SZJA	(10 146)	(57 191)
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>	<b>864 199</b>	<b>4 396 709</b>
2. negyedév	0	(4 292 052)
3. negyedév	(750 000)	
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>(750 000)</b>	<b>(4 292 052)</b>
1. negyedév	(40 389)	(36 725)
2. negyedév	(31 086)	(40 389)
3. negyedév	(31 086)	(40 389)
4. negyedév	(31 086)	(40 389)
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>(133 647)</b>	<b>(157 892)</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>(883 647)</b>	<b>(4 449 944)</b>
4. negyedév	(739 764)	
<b>Kifizetett osztalékkelőleg "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>(739 764)</b>	<b>0</b>

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

## 12. 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 DH Group 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.

A 2023. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 508 Ft/db-os lehívási áron.

A 2024. évben indult hároméves vezetői opciós program 10 fő részvételével összesen 125 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálati időszak után a részvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

A 2025. évben indult hároméves vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 125 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálati időszak után a részvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

### 2023/2033 Program

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2023/2033 Program c. részvényjuttatási programját, melynek keretében Dymshiz Gay a Társaság alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

Az eredményességi feltételek eredménycél eléréséhez és köztes eredmények teljesítéséhez kötöttek, amelyek kiindulási pontja a Csoport 2023. évi korrigált EBITDA-ja EUR devizanemben. Az eredménycélok számításának módját a Társaság Munkavállalói Résztulajdonosi Programja Javadalmazási Politikájának 13. sz. melléklete tartalmazza. Az eszerint számított 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény 5 776 ezer euró volt, amelyet az alábbi táblázat vezet le:

	ezer	2025	2024
<b>Működési eredmény</b>		<b>6 442 845</b>	<b>3 933 964</b>
<i>Növelve</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció		828 989	865 446
Értékcsökkenés eszközhasználati jog		490 283	478 037
<b>EBITDA</b>		<b>7 762 117</b>	<b>5 277 447</b>
<i>Csökkentve</i>			
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Érd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye		(32 000)	
A Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységet végző leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyeresége		296 064	610 966
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrész-arányos EBITDA-szintű nyereséggel		285 400	173 748
<b>Korrigált EBITDA (HUF) eredmény</b>		<b>7 212 653</b>	<b>4 492 733</b>
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>		<i>397,91</i>	<i>395,20</i>
<b>Korrigált EBITDA (EUR) eredmény</b>		<b>18 126</b>	<b>11 368</b>

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

- a Csoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye a 2032. üzleti év végéig bármely két egymást követő üzleti év alatt eléri összesen a 34.000.000,- EUR összeget, oly módon, hogy az eredmény ebből egyik évben sem lehet alacsonyabb 13.000.000,- EUR összegnél, és
- a Csoport teljesíti a köztes eredménycélokat.

A 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény összegét figyelembe véve a köztes eredménycélok az alábbiak:

- a 2024-2026. üzleti év során a DH Group konszolidált Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 22 329 ezer eurót, és
- a 2027-2029. üzleti év során a DH Group konszolidált Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 31 530 ezer eurót.

#### **Munkavállalók 2024 program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

#### **Munkavállalók 2025 program**

A 2024. április 29-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2025 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2024. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2024. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2026-ban.

### **Munkavállalók 2026 program**

A 2025. április 30-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2026 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2025. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2025. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2027-ben.

### **Eredményességi feltétel teljesülése**

A **Munkavállalók 2025** eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2025. év, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft. és Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok árbevétele nélkül számított konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2023. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján **az eredményességi feltétel teljesült.**

	<b>2025</b>	<b>2023</b>
<b>Konszolidált árbevétel</b>	<b>48 857 283</b>	<b>32 818 311</b>
Ingatlanfejlesztő társaságok árbevétele	(850 971)	(4 725 722)
<b>Eredményességi feltétel alapjául szolgáló árbevétel</b>	<b>48 006 312</b>	<b>28 092 589</b>

2025. április 30-án a Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot legfeljebb összesen 200.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 2 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett az MRP programok végrehajtása érdekében.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b>2025.12.31</b>	<b>2024.12.31</b>
<b>Időszak elején</b>	<b>286 156</b>	<b>332 785</b>
Részvényvásárlás	32 301	205 587
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(82 872)	(230 220)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(24 724)	(21 996)
<b>Időszak végén</b>	<b>210 861</b>	<b>286 156</b>

### 13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Halasztott vételár - Hgroup S.p.a.	0	1 253 440

A Társaság 2025. év során megfizette az earn-out kötelezettséget a Hgroup S.p.a. eladói felé (2024: 1 253 440 eFt). A tranzakciót a 2.4.2.1. pont mutatja be.

### 14. 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 különbözet 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 vállalatikötvény-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 hosszú lejáratú kötvénytartozásokat:

	Kupon	Lejárat	2025.12.31	2024.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	5 446 766	6 803 726
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 214 783	6 204 302
<b>Összesen</b>			<b>11 661 549</b>	<b>13 008 028</b>

A Társaság továbbá 1 320 000 eFt egy éven belüli tőkefizetést tart nyilván rövid lejáratú hitelek és kölcsönök között (lásd a 15. pontot), amelynek esedékessége 2026. szeptember 2.

#### 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 Társaság 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:

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
2021	-198 000	0	-198 000
2022	-198 000	0	-198 000
2023	-198 000	0	-198 000
2024	-198 000	0	-198 000
2025	-198 000	0	-198 000
2026	-198 000	-1 320 000	-1 518 000
2027	-158 400	-1 320 000	-1 478 400
2028	-118 800	-1 320 000	-1 438 800
2029	-79 200	-1 320 000	-1 399 200
2030	-39 600	-1 320 000	-1 359 600
<b>Összesen</b>	<b>-1 584 000</b>	<b>-6 600 000</b>	<b>-8 184 000</b>

#### **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 Társaság 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 Társaság a kötvénybevételekből finanszírozta a HGroup Spa. felvásárlását és további akvizíciókat tervez.

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

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>-2 160 000</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-8 160 000</b>

#### 15. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<b>2025 dec. 31.</b>	<b>2024 dec. 31.</b>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	1 320 000	0
<b>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen</b>	<b>1 320 000</b>	<b>0</b>

A Társaság 1 320 000 eFt egy éven belüli tőkefizetést tart nyilván rövid lejáratú hitelek és kölcsönök között kibocsátott kötvények kapcsán, amelynek esedékessége 2026. szeptember 2.

#### 16. Szállítói kötelezettségek

	<b>2025 dec. 31.</b>	<b>2024 dec. 31.</b>
Szállítók	37 230	7 897
<b>Szállítói kötelezettségek összesen</b>	<b>37 230</b>	<b>7 897</b>

A szállítói kötelezettségek soron mutatja ki a Társaság a szállítói számlák alapján fennálló kötelezettségek és díjbekérő alapján utalt előlegek nettó összegét. Az egyenleg növekedése a 2025. decemberi osztalékfelvétel-fizetéshez kapcsolódó Keler díjak és egyéb nem jelentős év végi szállítói tételekhez köthető.



## 17. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	3 759 408	1 305 707
Vevőktől kapott előlegek	500 000	0
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	32 119	41 253
<b>Kapcsolt kötelezettségek összesen</b>	<b>4 291 527</b>	<b>1 346 960</b>

A leányvállalatoktól kapott kölcsön a Csoport cash pool számlájának és végi egyenlegét és cash poolon kívüli külföldi leányvállalatoktól kapott kölcsönök egyenlegét tartalmazza. Jelentősebb tételek: 2 565 962 eFt kölcsön kötelezettsége állt fenn Hgroup Spa-val szemben (2024: 0 eFt), valamint 359 137 eFt a Credipass Kft-vel szemben (2024: 554 417 eFt).

A Társaság 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. 100%-át megtestesítő üzletrész Dymshiz Gay és Dymshiz Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panorama fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállókát tulajdonló társaságot veszik meg. A tranzakció kapcsán a vevők 500 000 eFt vételár előleget utaltak át a Társaságnak.

A Társaság kapcsolt felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 31. pont mutatja be.

## 18. Egyéb kötelezettségek

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	27 977	16 683
Jövedelemtartozás	14 928	12 888
Költségek passzív időbeli elhatárolása	51 347	28 178
Egyéb	172	514
<b>Egyéb kötelezettségek összesen</b>	<b>94 424</b>	<b>58 263</b>

A Társaság 27 977 eFt adótartozást (2024: 16 683 eFt), 51 347 eFt költségelhatárolást (2024: 28 178 eFt), 14 928 eFt munkavállalókkal szembeni jövedelemtartozást (2024: 12 888 eFt) tartott nyilván egyéb kötelezettségei között 2025. végén.

## 19. Árbevétel

	2025	2024
Holding szolgáltatás bevétele	319 481	330 747
Iroda bérleti díj bevétele	48 177	0
Gépkocsi szolgáltatás bevétele	4 500	2 783
Iroda közös költség bevétel	0	14 171
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	150	900
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>372 308</b>	<b>348 601</b>

A holding szolgáltatási bevételei némileg csökkentek az előző évhez képest. E tételek elsősorban a leányvállalatok számára nyújtott pénzügyi, jogi és üzleti adminisztrációs támogatásokat tartalmaznak. A Társaság és magyarországi leányvállalatai által használt központi irodát a Társaság bérli és adja tovább a leányvállalatoknak, amellyel kapcsolatban iroda bérleti díj bevételt és pénzügyi műveletek bevételei között Lízingbeadásból származó bevétel soron kamat-jellegű bevételt ismer el (lásd 25. pontot).

## 20. Egyéb működési bevételek

	2025	2024
Előző éveket érintő bevételek	19 652	7 534
Egyéb bevételek	16 016	11 785
<b>Egyéb működési bevételek összesen</b>	<b>35 668</b>	<b>19 319</b>

Az előző éveket érintő bevételek korábbi években várható költségként elszámolt, ugyanakkor végül fel nem merülő tételeket tartalmaznak, összességében nem jelentős összegben.

## 21. Anyagköltségek

	2025	2024
Közműdíjak	3 417	9 549
Karbantartási költségek	13 785	573
Irodaszerek	1 557	49
Üzemanyag	3 451	3 230
<b>Anyagköltségek összesen</b>	<b>22 210</b>	<b>13 401</b>

## 22. Igénybevett szolgáltatások

	2025	2024
Szakmai szolgáltatási díjak	118 444	76 499
Tőzsdei jelenlét költségei	39 600	26 428
IT üzemeltetés költsége	25 472	21 233
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	23 367	23 618
Elemzési szolgáltatás díja	13 753	14 037
Ügyvédi díjak	12 267	21 282
Biztosítási díjak	11 484	3 104
Utazás, kiküldetés költsége	7 676	6 380
Bankköltségek	7 227	5 615
Gépkocsi bérleti díj	6 780	3 829
Irodaház bérleti díj	5 698	16 045
Parkoló bérleti díj	5 089	1 295
Kommunikációs költségek	3 650	2 230
Egyéb	9 339	13 013
<b>Igénybevett szolgáltatások összesen</b>	<b>289 845</b>	<b>234 609</b>

Szakmai szolgáltatási díjak 118 444 eFt-ot tettek ki (2024: 76 499 eFt). A költségek növekedése az EUR-ban meghatározott könyvvizsgálói díjak emelkedése, ESG jelentéssel, valamint külföldi akvizíciók előkészítésével kapcsolatos tanácsadói díjak, piackutatási költségek miatt emelkedtek.

A Társaság tőzsdei jelenlétéhez köthető költségek között jeleníti meg a Budapesti Értéktőzsde forgalomban tartási díjait, valamint a részvénykönyvvezetési, osztalékfizetési költségeket. A költségek 2025. évi növekedése az általános díjemelkedésen túl a decemberi osztalékelőleg-fizetéshez kapcsolódik.

A Társaság megvizsgálta az irodabérleti szerződést IFRS 16 szerint és alkalmazta rá az IFRS 16 szerinti mentességeket.

## 23. Személyi jellegű ráfordítások

	2025	2024
Bérköltség	255 118	174 100
Járulékok	33 394	27 278
MRP tárgyévi költsége	59 716	35 175
Egyéb személyi jellegű juttatások	12 171	12 189
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>360 399</b>	<b>248 742</b>
Átlagos statisztikai létszám	22,9	15,5

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 22,9 főt tett ki 2025. során (2024: 15,5 fő), a havi bruttó átlagbér 938 eFt-ról 930 eFt-ra mérséklődött.

A Társaság összesen 59 716 eFt költséget számolt el 12. pontban részletezett MRP programokkal kapcsolatban (2024: 35 175 eFt), amely tartalmazza az azokban résztvevő, a Társaság leányvállalatai alkalmazottjaira jutó költségeket is.

#### 24. Egyéb működési ráfordítások

	2025	2024
Kapcsolt követelések értékvesztése	187 608	30 000
Részesedések értékvesztése	278 314	0
Elengedett követelés	46 447	0
Egyéb ráfordítások	21 922	4 111
Adó	2 190	4 791
Bírságok	1 429	203
<b>Egyéb működési ráfordítások összesen</b>	<b>537 910</b>	<b>39 105</b>

A Társaság 2025. évben 87 996 eFt értékvesztést számolt el a cseh leányvállalatának (2024: 30 000 eFt), valamint további 99 613 eFt-ot a DH Energy Zrt-nek adott kapcsolt követeléseken. Mindkét tevékenység megszüntetésre került.

Emellett összesen 278 314 eFt értékvesztést számolt el szintén a cseh leányvállalatoknak adott pótbefizetések és részesedések (268 828 eFt) és a megszűnés alatt álló Impact Alapkezelő Zrt. (12 487 eFt) kapcsán.

#### 25. Pénzügyi műveletek bevételei

	2025	2024
Osztalékbevétel	3 731 951	2 405 500
Kapott kamatok	334 304	374 614
Lízingbeadásból származó bevétel	24 071	0
Árfolyamnyereség	524 368	99 422
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>4 614 694</b>	<b>2 879 536</b>

A Társaság 2025. során 3 731 951 eFt osztalékbevételt realizált (2024: 2 405 500 eFt), valamint 334 304 eFt kamatbevételre tett szert (2024: 374 614 eFt). A Társaság a központi irodáját leányvállalatainak bérbeadja, és lízingbeadóként könyveibe felveszi. A lízingbeadásból 24 071 eFt bevételt számolt el a pénzügyi műveletek bevételei között.

Az árfolyamnyereség soron a Hgroup S.p.A. akvizíciója kapcsán fizetendő earnout kötelezettség átértékelését, a Metrohouse Franchise S.A.-val és a Duna House Franchise s.r.o-val szemben devizában

fennálló hitelkövetelésével kapcsolatban, valamint a Társaság devizaállományán realizált/nem realizált árfolyamkülönbötet mutatjuk ki.

## 26. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2025	2024
Fizetett kamatok	588 371	454 971
Árfolyamveszteség	287 882	247 068
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>876 253</b>	<b>702 039</b>

A kamatok közül 441 520 eFt a Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvényekhez kapcsolódik (2024 442 105 eFt), a fennmaradó összeg cash pool rendszeren belül leányvállalatoknak fizetett kamat. A kötvényekkel kapcsolatban a 14. fejezet tartalmaz részletes információt.

## 27. Jövedelemadó ráfordítás

	2025	2024
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	0	0
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	8 005	6 704
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	909	1 006
<b>Jövedelemadó ráfordítás összesen</b>	<b>8 914</b>	<b>7 710</b>

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	2025	2024
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 805 080</b>	<b>1 975 946</b>
Magyarországi társasági adó 9% (2024: 9%)	252 457	177 835
Nem levonható ráfordítások	46 025	5 241
Nem adózó jövedelmek	(347 701)	(220 211)
Halasztott adó	0	0
<b>Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Iparűzési adó	8 005	6 704
Innovációs járulék	909	1 006
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>8 914</b>	<b>7 710</b>

## 28. Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 11, 12, 14, 15. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Társaság akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 13. pontok mutatják be.

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

	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	2 911 861	922 967
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>1693%</b>	<b>537%</b>

A Társaság kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (15. pont). A Társaság - 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 Scope Ratings GmbH 2025. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a DH Group Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőkekockázata 2025. során sem jelentős.

## 29. Kockázatkezelés

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

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

### Hitelezési kockázat

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

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

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
<b>Hitelezési kockázat</b>		
Vevőkövetelések	656	2 804
Kapcsolt követelések	3 547 809	4 950 787
Egyéb követelések	52 975	179 333
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 321 376	1 722 159
<b>Összesen</b>	<b>9 922 816</b>	<b>6 855 083</b>



A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi pénzügyintézeteknél vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-.

	Credit Rating Fitch	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	6 320 521	1 474 261
OTP Bank Nyrt.	BBB+	629	738
Gránit Bank Zrt.	BBB	-27	246 789
Pénztár		253	372
<b>Összesen</b>		<b>6 321 376</b>	<b>1 722 160</b>

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scooperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

#### Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakockázat a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részlete a Társaság a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
HUF	1 266 076	1 248 729
EUR	5 055 044	420 292
PLN	3	53 138
<b>Összesen</b>	<b>6 321 123</b>	<b>1 722 159</b>

### Likviditási kockázat

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

A Társaság kamatozó forrásainak lejárat és szerinti szerződés szerinti nem diszkontált cash flow-it az alábbi táblázat foglalja össze:

#### 2025. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	3 759 408			3 759 408
Kamatozó kötvények (14 és 15 pont)	1 788 000	10 194 000	2 562 000	14 544 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	2 289 455	2 617 074		4 906 529
Lízing kötelezettségek (5. pont)	83 979	560 122		644 100
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	37 230			37 230
<b>Összesen</b>	<b>7 958 072</b>	<b>13 371 196</b>	<b>2 562 000</b>	<b>23 891 267</b>

#### 2024. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	1 305 707			1 305 707
Kamatozó kötvények (14. pont)	468 000	9 260 400	5 283 600	15 012 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	4 258 232	1 754 758		6 012 989
Lízing kötelezettségek (5. pont)	17 574	68 617		86 191
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	7 897			7 897
<b>Összesen</b>	<b>6 057 410</b>	<b>11 083 775</b>	<b>5 283 600</b>	<b>22 424 784</b>

## Piaci kockázat

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

## Ingatlanpiaci kockázatok

A Társaság leányvállalatai jelentős lakóingatlan portfólióval rendelkeznek Magyarországon, amelyet értékesíteni terveznek. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Társaság leányvállalatai számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

## Érzékenységi elemzés

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

Az alábbi táblázat az euró árfolyamok ésszerű lehetséges változásaira vonatkozó érzékenységet mutatja be más tényezők változatlansága mellett. A Társaság adózás előtti eredményére gyakorolt hatás az euróban denominált leányvállalatoktól kapott osztalékok (Olaszország), valamint az euróban denominált pénzeszközök, kapcsolt kötelezettségek és earn-out kötelezettségek árfolyamhatásának eredője. A Társaság saját tőkéjére gyakorolt hatás az adózás előtti eredményre gyakorolt hatással egyezik meg. A Társaság egyéb devizákkal kapcsolatos kitettsége nem jelentős.

	EUR árfolyam változása	Adózás előtti eredmény változása	Saját tőke változása (adó előtt)
2024	3%	-24 994	-24 994
	-3%	24 994	24 994
2025	3%	130 044	130 044
	-3%	-130 044	-130 044

A jelenleg ismert érzékenységen felül további devizakockázat merülhet fel a Társaság stratégiájának végrehajtásához tervezett további akvizíciók kapcsán. A Társaság a devizában denominált cash flow-k egyeztetésével és devizatartalék fenntartásával igyekszik csökkenteni a devizakockázat saját tőkére gyakorolt hatását.

### 30. Pénzügyi instrumentumok

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

2025. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	656	656
Kapcsolt követelések	3 547 809	3 547 809
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 321 376	6 321 376
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	12 981 549	11 423 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	560 122	560 122
Kapcsolt kötelezettségek	4 291 527	4 291 527
Lízing rövid lejáratú része	83 979	83 979
Szállítói kötelezettségek	37 230	37 230
<b>2024. december 31.</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	2 804	2 804
Kapcsolt követelések	4 950 787	4 950 787
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 722 159	1 722 159
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 008 028	10 998 670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	68 618	68 618
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Kapcsolt kötelezettségek	1 346 960	1 346 960
Lízing rövid lejáratú része	17 574	17 574
Szállítói kötelezettségek	7 897	7 897

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Társaság által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 14. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok változása következtében 11 423 305 eFt-ot tett ki (2024: 10 998 670eFt). A Társaság a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Társaság a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás <b>2024. december 31.</b>	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
NKP 2032/I.	4,27	6,33%	1,92%	8,25%
NKP 2030/I. <b>2025. december 31.</b>	3,37	6,33%	1,92%	8,24%
NKP 2032/I.	3,49	6,39%	1,92%	8,30%
NKP 2030/I.	2,46	6,15%	1,92%	8,07%

A kötvények cash flow-ját a 14. pont ismerteti.

### 31. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2025. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 183 607 eFt javadalmazásban részesültek (2024 egész évben: 203 276 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás csökkenése az elsőbbbségi osztalék csökkenésének tudható be.

	2025	2024
Igazgatósági tagok	174 887	195 476
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövdelem)</i>	63 762	65 078
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	107 052	126 471
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	4 073	3 926
Felügyelőbizottsági tagok	8 720	7 800
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	8 720	7 800
<b>Összesen</b>	<b>183 607</b>	<b>203 276</b>

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti a Társaság (további részletek a 12. pontban).

### 31.1 Opciós programok

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 12. pontban).

#### Vezetői opciós programok

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	2025	2024
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018.04.21	2020.04.17	2022.04.17	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018.12.19	2021.04.20	2023.04.20	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020.04.18	2022.04.27	2023.07.26	511	0	0
2021/2023	Teljesült	2021.04.20	2023.04.27	2023.10.24	475	0	0
2022/2024	Teljesült	2022.04.27	2024.04.29	2026.04.27	520	0	0
2023/2025	Teljesült	2023.04.27	2025.04.30	2027.04.30	508	206 300	250 000
2024/2027	Folyamatban	2024.04.29	2027.04.29	2027.06.13	5	125 000	125 000
2025/2028	Folyamatban	2025.04.30	2028.04.30	2028.06.14	5	125 000	
<b>Összesen</b>						<b>331 300</b>	<b>375 000</b>

#### 2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére

Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhethet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Társaság kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, kötelezettségeit a 17. pont mutatja be.

### 31.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek

A Társaság 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrész Dymisch Gay és Dymisch Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panorama fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállókát tulajdonló társaságot veszik meg. A szerződés értelmében a Vevők együttesen 656,47 millió Ft vételárat fizetnek a Társaságnak, amelyből 500 millió Ft előleget megfizettek, a fennmaradó 156,47 Millió Ft összegű vételárrészlet fizetési határideje 2026. május 13. A zárás feltételeinek teljesüléséig a Pusztakúti 12. Kft. megkezdte a projekt kivitelezését, amelyre előértékesítések biztosítottak fedezetet. A tranzakció vételára a vagyonelemekre vonatkozó független értébecslés alapján került megállapításra. Az adásvétel tárgyát képező vagyonelemek IFRS szerinti könyv szerinti értéke 485,51 millió Ft volt 2024. december 31-én, így a tranzakción várható eredmény 170,96 millió Ft. A Társaság Igazgatósága és Felügyelőbizottsága 2025. május 12-én jóváhagyta a tranzakciót.

### **32. Mérlegfordulónap utáni események**

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

#### **Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása**

A Társaság 2023/2025. MRP Programjának résztvevői összesen 22.467 darab részvényre vonatkozóan éltek Duna House törzsrészvényre vonatkozó lehívási jogukkal. A Duna House MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó lehívási jogával és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek.

#### **Tulajdonrész növelése a DonPiso Csoportban**

2026. első negyedévében a DH Group további 12%-os tulajdonrészt szerzett a Donpiso-csoportban, amely a 2025-ben megszerzett 22%-os részesedést kiegészítve összesen 34%-ra növelte a Csoport befolyását a spanyol leányvállalatokban. A tranzakció a felek között fennálló többütemű tulajdonszerzési struktúra következő lépcsőjét jelenti, és összhangban áll a Csoport stratégiai célkitűzésével, hogy középtávon többségi irányítást szerezzen a Donpiso franchise- és ingatlanbefektetési tevékenységeiben.

#### **Opciók vételár megfizetése a Hgroup Csoport felvásárlása kapcsán**

2026. januárjában a DH Group teljesítette a Hgroup S.p.A. korábbi kisebbségi tulajdonosával, Diego Locatellivel kötött megállapodás következő fizetési ütemét, amelynek keretében 5,9 millió euró ellenértéket fizetett ki. A kifizetés a 2021-ben aláírt többlépcsős opciós és halasztott vételár-struktúra részét képezi, és a Hgroup csoportban fennálló nem ellenőrző részesedésekhez kapcsolódó elszámolást érinti. Mivel a tranzakció a mérlegfordulónapot követően valósult meg, annak pénzügyi hatása a 2025. évi beszámoló eredmény- és mérlegseit nem módosítja; ugyanakkor a kifizetés további lépést jelent a Csoport teljes tulajdonosi pozíciójának megerősítésében az olasz pénzügyi közvetítői üzletágban.

#### **Credipass Spain Financial Services S. L.**

A DH Group 2026. márciusában megkezdte a Credipass Spain Financial Services S. L. társaság megalapítását összhangban a Donpiso Csoport felvásárlásával kapcsolatban aláírt befektetési szerződéssel. A társaság lakossági hitelközvetítési tevékenységet fog végezni Spanyolországban. A DH Group 51% os tulajdonrésszel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg.

### 33. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

Az alábbi, a Magyarországon hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szt.”) 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a Szt. 114/B. § (4) a) pontja szerint meghatározott saját tőke összetevőinek és az EU IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a Szt. szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tartalékok	127 006	(1 009 504)
Saját részvények	(183 301)	(214 249)
Tárgyévi nyereség / veszteség	2 796 166	1 974 731
<b>114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke</b>	<b>2 911 860</b>	<b>922 967</b>
<b>114/B. § (4) a) saját tőke</b>	<b>2 911 860</b>	<b>922 967</b>
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	(1 054)	(1 431)
<b>114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke*</b>	<b>170 935</b>	<b>170 558</b>
<b>114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>		
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának	1 637 357	1 601 233
<b>114/B. § (4) d) Tőketartalék</b>	<b>1 637 357</b>	<b>1 601 233</b>
IFRS-ek szerinti Éves Beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)	(1 510 351)	(2 610 737)
<b>114/B. § (4) e) Eredménytartalék</b>	<b>(1 510 351)</b>	<b>(2 610 737)</b>
<b>114/B. § (4) f) Értékelési tartalék</b>	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	2 796 166	1 974 731
<b>114/B. § (4) g) tárgyévi nyereség / veszteség</b>	<b>2 796 166</b>	<b>1 974 731</b>
<b>114/B. § (4) h) Lekötött tartalék</b>		-
114/B. § (5) a) Cégbíráson bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése		
Cégbíráson bejegyzett tőke	171 989	171 989
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	170 935	170 558
<b>Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)</b>	<b>1 054</b>	<b>1 431</b>
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		
Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó Éves Beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)		
<b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék</b>	<b>1 285 815</b>	<b>(636 006)</b>

\* A jegyzett tőke a létesítő okiratban rögzített jegyzett tőke értékét mutatja a mérlegben, a fenti táblázat a Szt. hivatkozott paragrafusa előírásaiban meghatározott levezetést tartalmazza.

A Társaság a 2025. üzleti év utáni osztalékfizetéshez igénybe tervezi venni a leányvállalatok által jelen egyedi beszámoló közzétételre történő engedélyezésének időpontjáig elhatározott osztalékok összegét.



A Társaság IFRS szerinti egyedi 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 94 000 euró volt 2025. évben, amely magában foglalja a DH Group Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

A beszámoló aláírására jogosultak Dymschiz Doron igazgatósági tag (1029 Budapest, Kont vezér utca 14.), Dymschiz Gay 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 éves beszámolóját a Számviteli törvény által előírt kötelező közzétételi szabályok szerint a <https://e-beszamolo.im.gov.hu/> mellett a Társaság honlapján a <https://dh.group/kozzetetelek> alatt teszi közzé.

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

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2026. április 8-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2026. április 8.

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

---

**Dymschiz Doron**  
Igazgatósági tag

---

**Dymschiz Gay**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag

**DH GROUP NYRT.**

**ÜZLETI JELENTÉS**

**A TÁRSASÁG 2025. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**



## Tartalom

<b>1.</b>	<b>A Társaság bemutatása .....</b>	<b>3</b>
1.1	A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai .....	5
<b>2.</b>	<b>A Társaság tevékenységére hatást gyakorló piaci, gazdasági környezet bemutatása .....</b>	<b>6</b>
2.1	Hitelpiac .....	6
2.2	Ingatlanpiac.....	9
2.3	Otthon Start program .....	10
<b>3.</b>	<b>A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása .....</b>	<b>12</b>
3.1	Eredménykimutatás.....	12
3.2	Eszközők.....	13
3.3	Források .....	14
3.4	Cash Flow kimutatás .....	16
3.5	saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás .....	18
<b>4.</b>	<b>Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk.....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is) .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Résztvények átruházását érintő korlátozások ismertetése .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések .....</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Kockázatkezelés.....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Mérlegfordulónap utáni események .....</b>	<b>28</b>
<b>11.</b>	<b>Vállalatirányítási nyilatkozat.....</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>A Társaság könyvvizsgálója .....</b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat .....</b>	<b>30</b>

## 1. A Társaság bemutatása

Jelen üzleti jelentés a DH Group Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásain alapul és 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A DH Group Nyrt. Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.

A DH Group Nyrt. 2003-ban alakult, leányvállalatain keresztül fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatai révén vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában a szolgáltatói szektorban elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein: összesen 315 ingatlanirodával több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll a cégcsoport ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban és Lengyelországban.

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

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 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 Társaság részesedése. Az olasz leányvállalatokban 2022. április 1-től kezdődően rendelkezik többségi irányítással a Társaság.
- A DH Group Nyrt. 2025-ben stratégiai terjeszkedést hajtott végre Spanyolországban, amelynek keretében belépett az ország egyik legnagyobb és legismertebb ingatlanközvetítői hálózatának, a Donpiso Csoportnak a tulajdonosi körébe. A társaság Barcelonában évtizedek óta működő, országos lefedettséggel rendelkező szereplő, több mint 40 éves piaci múlttal és kiterjedt franchise hálózattal. A csoport jelenleg több mint 90 irodát működtet Spanyolország egész területén, jelentős piaci erővel olyan kulcsfontosságú régiókban, mint Katalónia, Madrid, Valencia, Andalúzia, a Baleár szigetek és a Kanári szigetek.

**A DH Group Nyrt. stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon.**

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.

A Társaság főbb tevékenységei:

- vagyonkezelés,
- üzletvezetés,
- üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
- adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás.

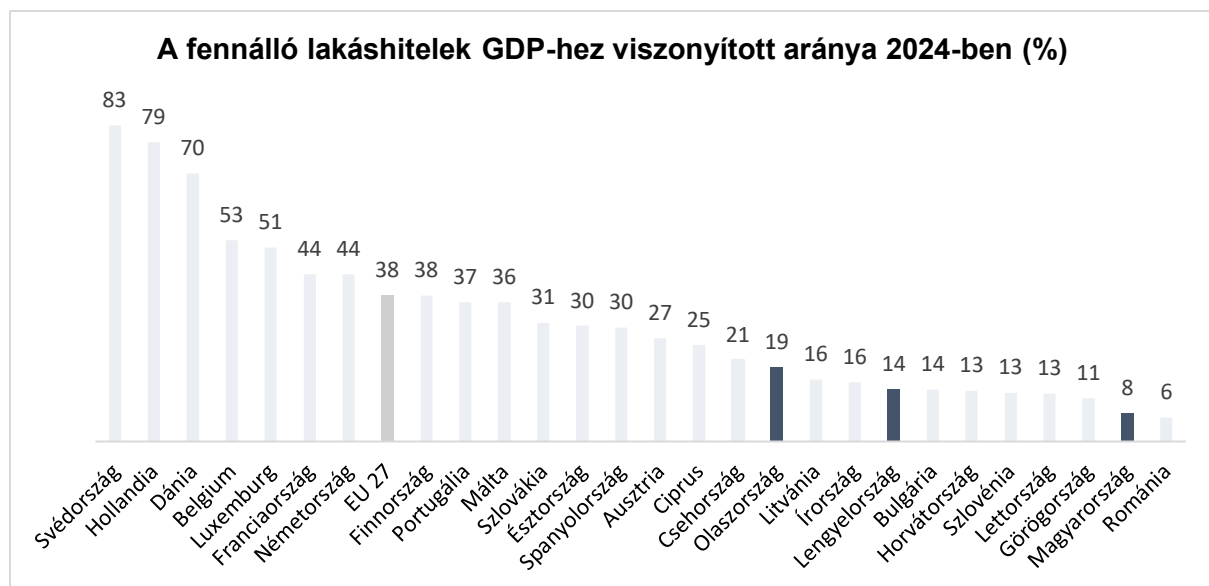
## 1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Cégnév	Cím	2025.12.31	2024.12.31
<b><u>DH Group Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u></b>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	80%	80%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	90%	100%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	100%
DH Superior Projekt Kft.	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	100%	-
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (megtűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
<b><u>Közös vezetésű vállalkozásként</u></b>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	Calle Jesús 81 Bis, 46007 Valencia, Spanyolország	22%	0%
NORESTRAIT, S.L.U.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
Central DP 2013, S.L.U.	Paseo Maragall 98, Bajo, 08041 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
Living Archer, S.L.	Calle Tenor Viñas 4, 08021 Barcelona, Spanyolország	20%	0%
Grander Center, S.L.U.	Calle Berlín 30-32, 08014 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
Promociones Inmodp 2017, S.L.U.	Paseo Maragall 98, bajos, 08027 Barcelona, Spanyolország	22%	0%
<b><u>Társult vállalkozásként</u></b>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%
<b><u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u></b>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
<b><u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u></b>			
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%
<b><u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u></b>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%

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

### 2.1 Hitelpiac

A DH Group aktív hitelközvetítő Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon, olyan országokban ahol a háztartások hitelállománya jellemzően alacsony és 2024-ben is alacsony szinten maradt. Az EMF legfrissebb adatai szerint a teljes hitelállomány GDP-hez viszonyított aránya Olaszországban 19%, Lengyelországban 14%, Magyarországon pedig 8% volt, így a háztartások viszonylag alacsony eladósodottsága ezeken a piacokon kiaknázatlan növekedési potenciált jelent.



Forrás: EMF Hypostat 2025

A monetáris politika 2025-ben is központi tényező maradt az európai lakáspiac dinamikájának alakulásában. Az infláció visszaszorítását célzó szigorító politika időszakát követően az Európai Központi Bank az inflációs nyomás enyhülésével fokozatosan áttért egy alkalmazkodóbb irányvonalra. A korábban magas hitelfelvételi költségek visszafogták a jelzáloghitel-keresletet és lelassították az ingatlanügyleteket számos piacon. Ahogy az év folyamán erősödtek a finanszírozási költségek csökkenésére vonatkozó várakozások, a vásárlói hangulat és a hitelezési tevékenység kezdett fellendülni, ami hozzájárult a lakáspiacok stabilizálódásához és támogatta a kereslet fokozatos javulását 2026 felé<sup>1</sup>.

A magyarországi lakáshitel-folyósítások erőteljesen indultak a 2025-ös pénzügyi évben, amit csak 2025 augusztusában és szeptemberében követett egy átmeneti visszaesés. Ezt jelentős fellendülés követte az év végéig, így az év végére a hitelkifizetések szilárd, 130%-os éves növekedéssel zártak. Ezen felül a lakáshitel-kifizetések volumene a 2025-ös pénzügyi év átlagos havi adataihoz képest is megduplázódott a negyedik negyedévben. A 2025. júliusában bejelentett és 2025. szeptemberében elindított Otthon Start program arra ösztönözte a hitelfelvevőket, hogy a júliusi bejelentés után

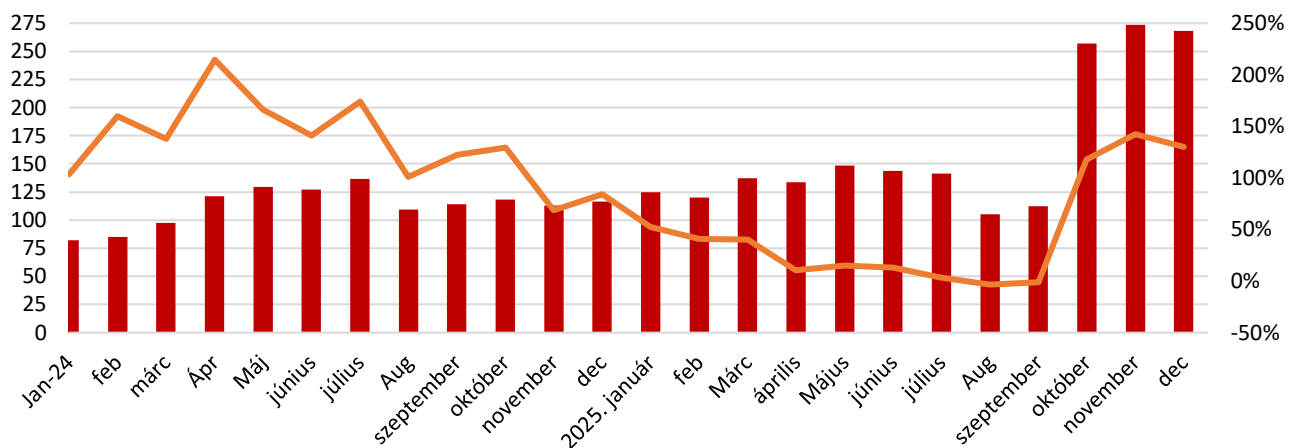
<sup>1</sup> [Az EKB kamatlábai](#)



halasszák el a hitelkérelmek benyújtását, hogy szeptemberben kedvezőbb feltételeket érhesse-  
nek el (a hitelkibocsátás augusztusban és szeptemberben csökkent, majd 2025 szeptemberét követően  
hirtelen emelkedett). A programmal kapcsolatos további részletekért lásd a 2.3 szakaszt.

### A lakáshitel-kifizetések havi alakulása

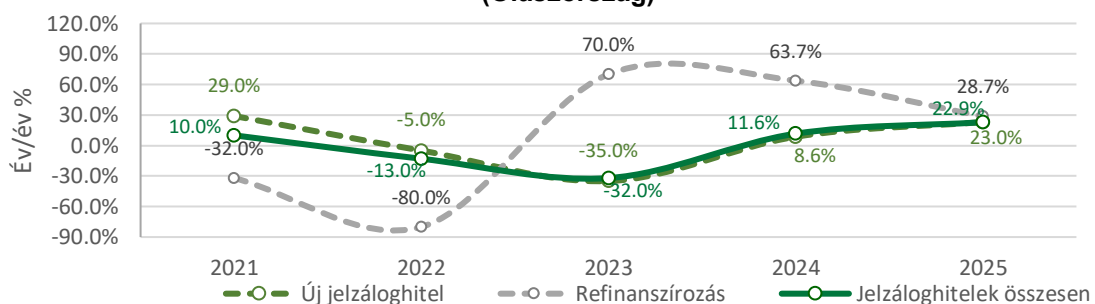
Milliárd HUF (bal tengely, oszlop) és éves változás (jobb tengely, vonal)



Forrás: MNB

Olaszországban az új jelzáloghitelek volumene 2025-ben is nőtt, elsősorban a csökkenő kamatok hatására (EKB irányító kamata 2,90%-ról 2,15%-ra csökkent). Bár a refinanszírozási célú hitelkereslet továbbra is jelentős maradt, a kamatszintek stabilizálódása miatt a refinanszírozási boom fokozatosan szűkült. A hitelpiac 2026-ban várhatóan tovább stabilizálódik.

### A lakáshitel-kifizetések éves százalékos (%) változása (Olaszország)



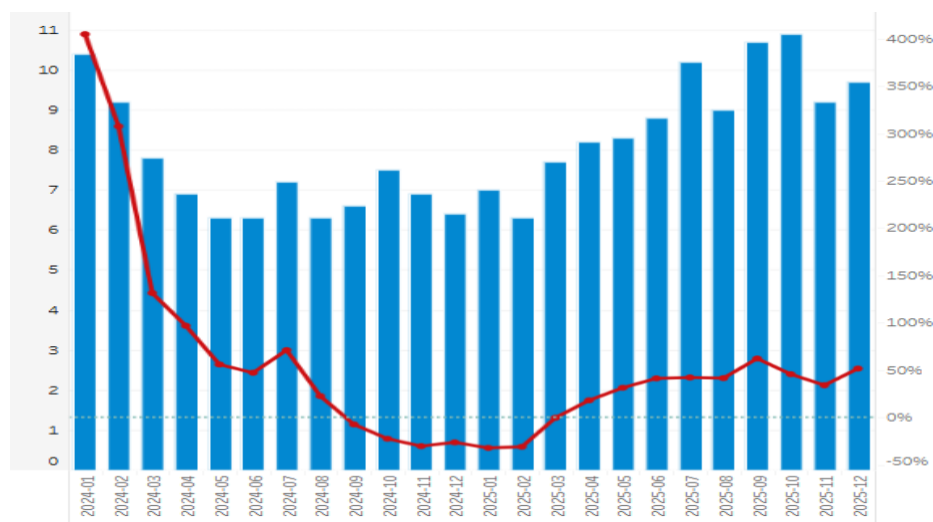
Forrás: Assofin

A lakáshitel-folyósítások alakulása jól mutatja, milyen érzékenyen reagál a lengyel lakáspiac a monetáris környezet változásaira. A Lengyel Nemzeti Bank szigorítási ciklusának hatására a jelzálogpiaci aktivitás 2024-ben visszafogottabb lett: a magasabb hitelkamatok rontották a megfizethetőséget, aminek következtében számos háztartás későbbre halasztotta ingatlanvásárlási

döntését. Ennek eredményeként a hitelkihelyezés volumene eltávolodott az előző években látott kiemelkedően magas szintektől, ami egy óvatosabb, keresletvezérelt piaci fázis kialakulását jelezte.

2025-ben ugyanakkor már jól érzékelhető volt a jelzáloghitel-folyósítások fokozatos élénkülése. A monetáris feltételek enyhülése és a hitelfelvételi költségek csökkenésére vonatkozó várakozások erősödése érezhetően javította a vásárlói bizalmat – ezt a folyamatot a kamatszint 5,75%-ról 4,00%-ra történő mérséklése is támogatta<sup>2</sup>. A lazuló kamatkörnyezet felé történt elmozdulás ösztönözte a lakásfinanszírozás iránti kereslet újbóli erősödését, hiszen az alacsonyabb kamatok javítják a hitelek megfizethetőségét és szélesítik a potenciális hitelfelvevők körét. Ennek megfelelően a hitelezési aktivitás az év során folyamatosan emelkedett, ami arra utal, hogy a háztartások a bizonytalanabb időszakot követően fokozatosan visszatértek a piacra. Amennyiben a monetáris kondíciók további lazulása folytatódik, a jelzáloghitel-kihelyezés 2026-ban is pozitív trendet mutathat és ez támogatja a lakáskeresletet is.

**A lakáshitel-folyósítások havi alakulása**  
milliárd PLN (bal tengely, oszlop) és éves változás (jobb tengely, vonal)



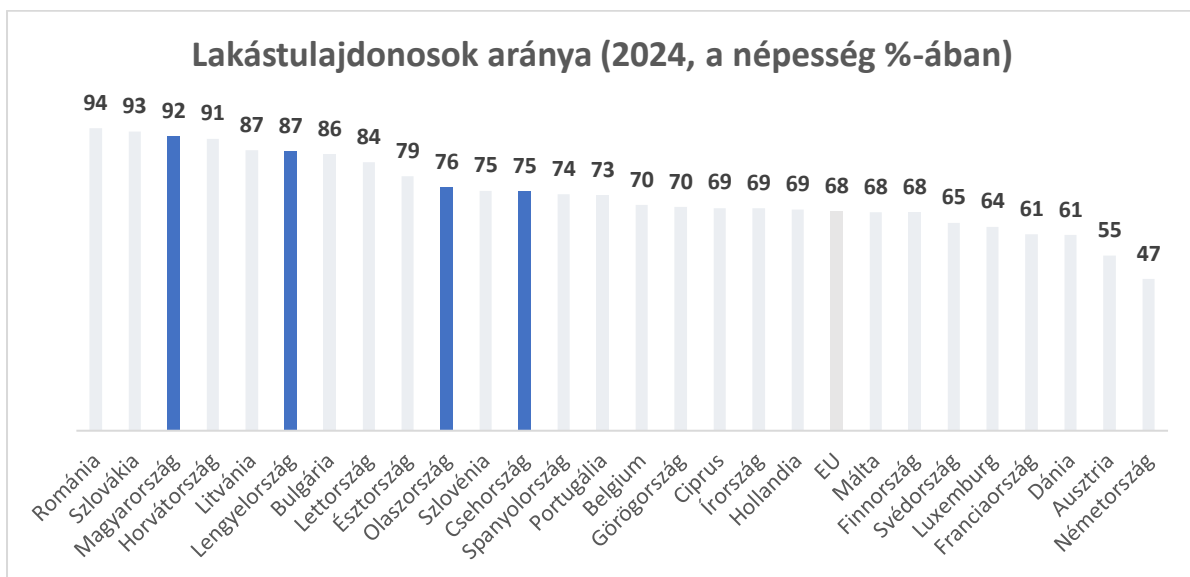
Forrás: *Analizy rynkowe* / BIK sajtóiroda

Tágabb értelemben Lengyelország továbbra is Közép- és Kelet-Európa egyik legélénkebb lakóingatlanpiaca. A lakások iránti strukturális kereslet – különösen a nagyvárosi központokban, például Varsóban és Krakkóban – a finanszírozási feltételek ciklikus változásai ellenére is stabilan fennmarad, és hosszabb távon is erős fundamentális támogatást nyújt a piacnak.

<sup>2</sup> <https://tradingeconomics.com/poland/interest-rate>

## 2.2 Ingatlanpiac

Az Eurostat 2024-es adatai rámutatnak, hogy az EU-ban a lakosság 68%-a tulajdonosa annak az ingatlanoknak, amelyben él. A Csoport olyan országokban működik, amelyek az EU-hoz képest magasabb tulajdonlási arányokkal rendelkeznek (92% Magyarországon, 87% Lengyelországban, 76% Olaszországban). Ez stabil piacot biztosít a csoport ingatlan-közvetítői tevékenységeinek, amelyek elsősorban magánszemélyek ingatlanvásárlásait és -eladásait szolgálják ki.



Forrás: Eurostat, 2024

A Csoport által a Duna House Barometer 174. számában közzétett adatok szerint 174<sup>3</sup>, 2025-ben több mint 129 000 tranzakció történt a magyar lakóingatlan-piacon, ami az előző évhez képest 4%-os stabil növekedést jelent. A barométer 2026-ra is hasonló, 110 000–130 000 tranzakciót jelez. Az év folyamán a júliusban bejelentett Otthon Start Program hatására az év második felében meglehetősen ingadozó tranzakciós volumen volt tapasztalható. A Duna House Barométer szerint a tranzakciók száma 2025 augusztusában és szeptemberében látványosan nőtt, majd novemberben lassulás volt tapasztalható. Ezen ingadozások ellenére a magyar ingatlanpiac 2025-ben mégis erős teljesítménnyel zárt.

2025-ben a lengyel lakóingatlan-piac több évnyi gyors bővülés után stabilizációs fázisba lépett. A korábbi lendületet (2023. július) a kormányzati jelzálog-támogatási programok táplálták, amelyek fellendítették a keresletet és emelték az árakat. E programok folytatásával kapcsolatos bizonytalanság azonban sok háztartást arra késztetett, hogy elhalassza vásárlási döntéseit, ami 2024-ben visszafogta a tranzakciós aktivitást. Ugyanakkor a Lengyel Nemzeti Bank korábban szigorú monetáris politikája továbbra is korlátozta a jelzáloghitelek elérhetőségét és csökkentette a keresletet. Ahogy 2025 folyamán erősödtek a finanszírozási feltételek enyhítésére vonatkozó várakozások, a vásárlói bizalom és a hitelezési tevékenység fokozatosan javult kedvezőbb piaci

<sup>3</sup> [Duna House Barométer](#)

környezetet lett jellemző. Ha a monetáris lazítás folytatódik, a lakáskereslet várhatóan tovább erősödik 2026-ban.

Az egész Európában megfigyelhető tendenciákhoz hasonlóan az olasz lakóingatlan-piac is stabilizálódás felé mozdult el 2025-ben, egy lassúbb időszakot követően<sup>4</sup>. Az Európai Központi Bank korábbi szigorítási ciklusa (2023) megnövelte a hitelfelvételi költségeket és csökkentette a jelzáloghitelek megfizethetőségét, ami visszafogta az ügyletek számát, és különösen az első lakást vásárlókat érintette. Ugyanakkor a korábban az építkezéseket és a beruházásokat ösztönző nagyvonalú lakásfelújítási ösztönzők fokozatos kivezetése és átalakítása csökkentette a spekulatív keresletet (ezek az ösztönzők magukban foglalják a 2020-as évek elején bevezetett Superbonus 110%-ot, az Ecobonust, a Sismabonust és a Bonus Ristrutturazioni-t). Ahogy 2025 folyamán erősödtek a hitelfelvételi költségek csökkenésére vonatkozó várakozások, a vásárlói hangulat fokozatosan javult, és a piaci aktivitás kezdett fellendülni, bár a növekedés továbbra is mérsékelt maradt. Amennyiben a finanszírozási feltételek továbbra is enyhülnek, az olaszországi lakáskereslet várhatóan fokozatosan erősödni fog 2026-ban.

### 2.3 Otthon Start program

Magyarország lakáspiaca 2025-ben új növekedési fázisba lépett, amit a javuló makrogazdasági feltételek és egy jelentős kormányzati lakásépítési terv, az Otthon Start (Home Start) Program bevezetése támogatott. Az első lakást vásárlók támogatására és a lakáskínálat ösztönzésére tervezett program gyorsan az egyik legbefolyásosabb politikai intézkedéssé vált, amely alakítja a hazai lakás- és jelzálogpiacok keresletét.

A 2025. júliusában bejelentett, majd 2025. szeptemberében elindított Otthon Start program 3%-os fix kamatozású, államilag támogatott jelzáloghiteleket kínál, amelyek kamata jelentősen alacsonyabb a piaci jelzálogkamatoknál. A jogosult vásárlók legfeljebb 50 millió forint összegű, legfeljebb 25 éves futamidejű hitelt vehetnek fel első lakásuk megvásárlásához. A program 18 év feletti magánszemélyek számára elérhető, akik megfelelnek az alapvető foglalkoztatási és lakóhelyi kritériumoknak, és korábban korlátozott mértékben vagy egyáltalán nem rendelkeztek ingatlanvagyonnal.

Az Otthon Start program hasonló a lengyel kormány által 2023. második felében kínált 2%-os fix kamatozású programhoz, amelynek keretében az első lakást vásárlók 2%-os fix kamatlábat vehettek igénybe, hogy megfizethetőbbé váljon a lakástulajdon megszerzése. A fő különbség az volt, hogy Lengyelország fix keretet vezetett be a programhoz, ami azt jelentette, hogy a kínálat az első 6 hónapban kimerült. A magyar Otthon Start programot azonban nem rögzített keretösszeggel vezették be, ami arra utal, hogy a program várhatóan hosszabb ideig fog tartani, mint a lengyel 6 hónapos program.

A korai adatok arra utalnak, hogy az Otthon Start máris mérhető hatást gyakorolt a lakáspiaci aktivitásra. A program elindítását követő első három hétben több mint 15 000 hitelkérelem érkezett

---

<sup>4</sup> [Idealista hírek](#)

be, ami átlagosan körülbelül 1000 kérelmet jelent munkanaponként, ami az első lakást vásárlók körében tapasztalható erős keresletet bizonyítja.

A programmal kapcsolatos legfontosabb statisztikai adatok:

- A lakóingatlanok iránti vásárlói érdeklődés a program bejelentését követő hetekben akár 90%-kal is nőtt.
- Jelentősen megnőtt az érdeklődés a budapesti eladó lakások iránt, egyes szegmensekben a kereslet több mint megduplázódott, és különösen erőteljesen nőtt az 50–100 millió forintos árkategóriában.
- Az országos lakáskereslet már a program elindítása előtt elérte a hároméves csúcst, ami azt tükrözi, hogy a vásárlók a támogatásra tekintettel felgyorsították vásárlási döntéseiket.

A vásárlói kereslet támogatása mellett az Otthon Start várhatóan jelentős szerepet fog játszani a lakáskínálat növelésében is. A kormány és az iparág becslései szerint a program az elkövetkező 5 évben mintegy 50 000 további lakás építését ösztönözheti, amelyek a program nélkül nem kerültek volna piacra a korábbi várakozásokhoz képest. A korai tervek tükrözik ezt a lendületet. A program bevezetését követő hetekben a fejlesztők mintegy 27 000 új lakóegységre vonatkozó javaslatot nyújtottak be, ami jól mutatja az építőipar pozitív reakcióját.

Az Otthon Start program jelentős strukturális katalizátorként hat a magyar lakáspiacra. A program a lakhatás megfizethetőségének javításával, a vásárlói kereslet ösztönzésével és az új fejlesztések elősegítésével várhatóan támogatni fogja a lakásügyletek és az építési tevékenység tartós növekedését az elkövetkező években.

### 3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

#### 3.1 Eredménykimutatás

	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	372 308	348 601
Egyéb működési bevétel	35 668	19 319
<b>Bevételek összesen</b>	<b>407 976</b>	<b>367 920</b>
Anyagköltségek	(22 210)	(13 401)
Igénybevett szolgáltatások	(289 845)	(234 609)
Személyi jellegű ráfordítások	(360 399)	(248 742)
Értékcsökkenés és amortizáció	(67 142)	(22 128)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(63 830)	(4 991)
Egyéb működési ráfordítások	(537 910)	(39 105)
<b>Működési költségek</b>	<b>(1 341 336)</b>	<b>(562 976)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>(933 360)</b>	<b>(195 056)</b>
Pénzügyi bevételek	4 614 694	2 879 536
Pénzügyi ráfordítások	(876 254)	(702 039)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 805 080</b>	<b>1 982 441</b>
Jövedelemadók	(8 914)	(7 710)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 796 166</b>	<b>1 974 731</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>2 796 166</b>	<b>1 974 731</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

A Társaság 2025. évben 372 millió Ft árbevételt realizált (2024: 349 millió Ft). Az árbevétel meghatározóan leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból áll.

A Társaság igénybevett szolgáltatásainak meghatározó részét a szakmai illetve elemzési szolgáltatások díjai adták.

A Társaság kamat, osztalék és árfolyamváltozásokból származó bevételei 4 615 millió Ft-ot tettek ki 2025. évben (2024: 2 880 millió Ft), pénzügyi ráfordításai pedig 876 millió Ft-ra nőttek (2024: 702 millió Ft).

### 3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	69 876	20 075
Eszközhasználati jog	149 622	15 501
Ingatlanok	145 347	258 520
Gépek és berendezések	240 797	130 685
Befektetések leányvállalatban	9 573 026	9 265 015
Befektetések közös vezetésű és társult vállalkozásban	349 122	1 470
Egyéb befektetett eszközök	442 518	44 981
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>10 970 308</b>	<b>9 736 247</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	0	2 121
Vevőkövetelések	656	2 804
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 547 809	4 950 787
Egyéb követelések	52 975	179 333
Tényleges jövedelemadó követelések	68 844	91 573
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 321 376	1 722 159
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>9 991 660</b>	<b>6 948 777</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>20 961 968</b>	<b>16 685 024</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

A Társaság 2025. évben 22%-os tulajdonrészt szerzett a DonPiso Csoportban 348 millió Ft ellenérték fejében, valamint összesen 466 millió Ft értékvesztést képzett bezárás alatt álló leányvállalatokkal kapcsolatban Befektetések leányvállalatban, és kapcsolt követelések sorokon.

2025-ben a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések csökkenését elsősorban a Home Line Center leányvállalatnak adott, továbbértékesítési célra szánt ingatlanok vásárlásához kapcsolódó kölcsön nagy részének visszafizetése okozta.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<b><u>2025.12.31</u></b>	<b><u>2024.12.31</u></b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tőketartalék	1 637 357	1 601 233
Visszavásárolt saját részvény	(183 301)	(214 249)
Eredménytartalék	1 285 815	(636 006)
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>2 911 860</b>	<b>922 967</b>
 <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Halasztott adó kötelezettségek	1 277	1 277
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	1 253 440
Tartozások kötvénykibocsátásból	11 661 549	13 008 028
Hosszú lejáratú ízingkötelezettségek	560 122	68 618
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12 222 948</b>	<b>14 331 363</b>
 <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 320 000	0
Szállítói kötelezettségek	37 230	7 897
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	4 291 527	1 346 960
Egyéb kötelezettségek	94 424	58 263
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	83 979	17 574
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>5 827 160</b>	<b>1 430 694</b>
 <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>20 961 968</b>	<b>16 685 024</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi 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.

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 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 résztvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói résztvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói résztvények 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 résztvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

A Társaság hosszú lejáratú kötvénytartozása 11 661 millió Ft-ot tett ki 2025. év végén (2024: 13 008 millió Ft), amin túl 1 320 millió Ft egy éven belüli kötvény tőkefizetést rövid lejáratú hitelek között tart nyilván a Társaság..

A Társaság 2025. év során megfizette earn-out kötelezettségét Hgroup S.p.a. 70%-os felvásárlásából adódóan (2024: 1 277 millió Ft kötelezettség).

### 3.4 Cash Flow kimutatás

	2025	2024
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózás előtti eredmény	2 805 080	1 982 441
<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	130 972	27 119
Részesedések és követelések értékvesztése	512 369	30 000
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	59 716	35 175
Nettó árfolyamkülönbözet	249 073	(323 461)
Pénzügyi bevételek	(4 614 694)	(2 879 536)
Pénzügyi költségek	876 254	702 039
<b>Működő tőke változásai</b>		
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	125 557	(136 847)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése/(csökkenése)	65 495	(154 957)
	209 822	(718 027)
Kapott kamatok	334 304	374 614
Kifizetett kamatok	(588 371)	(454 971)
Fizetett jövedelemadó	14 724	(60 202)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(29 521)</b>	<b>(858 586)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(73 066)	(287 407)
Adott kauciók	1 197	(44 981)
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	1 884 194	(1 374 060)
Leányvállalattól és közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	3 577 201	2 361 748
Fejlesztési kiadások	(56 231)	(13 693)
Közös vezetésű vállalat akvizíciója	(349 122)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>4 984 172</b>	<b>641 607</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	42 336	119 714
Saját részvények vásárlása	(34 980)	(170 030)
Halasztott vételár fizetése	(1 245 469)	(237 763)
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	2 453 701	686 360
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(874 345)	(4 453 900)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékelőlegek	(749 854)	
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(408 611)</b>	<b>(4 055 619)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	4 546 040	(4 272 598)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	1 722 159	6 140 594
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	53 177	(145 837)
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>6 321 376</b>	<b>1 722 159</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

A Társaság -30 millió Ft-os működési cash-flow-val zárta 2025. évet (2024: -859 millió Ft). Leányvállalataival szemben 4 338 millió Ft-tal javult a kapott és adott kölcsönök egyenlege (2024: -688 millió Ft) és 3 577 millió Ft osztalékot fizettek a Társaságnak (2024: 2 362 millió Ft).

A Társaság MRP programok lehívása kapcsán 42 millió Ft bevételre tett szert (2024: 120 millió Ft ) és 35 millió Ft-ot fordított saját részvények vásárlására (2024: 170 millió Ft).

A Társaság a 2024. évi eredményből 874 millió Ft osztalékot fizetett i és további 750 millió Ft osztalékelőleget fizetett a 2025. évi eredmény terhére 2025. 09. 30. napra készült közbenső mérleg alapján.

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 6 321 millió Ft-ot tett ki (2024: 1 722 millió Ft).

### 3.5 saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>1 562 273</b>	<b>(160 147)</b>	<b>2 048 495</b>	<b>3 622 610</b>
Osztalék				(4 453 900)	(4 453 900)
Saját részvény visszavásárlás			(54 102)		(54 102)
Munkavállalói részvényprogramok		38 960			38 960
Elengedett pótbefizetés				(205 332)	(205 332)
Teljes átfogó jövedelem				1 974 731	1 974 731
<b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>1 601 233</b>	<b>(214 249)</b>	<b>(636 006)</b>	<b>922 967</b>
Osztalék				(874 345)	(874 345)
Saját részvény visszavásárlás			30 948		30 948
Munkavállalói részvényprogramok		36 124			36 124
Elengedett pótbefizetés				0	0
Teljes átfogó jövedelem				2 796 166	2 796 166
<b>Egyenleg 2025. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>1 637 357</b>	<b>(183 301)</b>	<b>1 285 815</b>	<b>2 911 860</b>

#### 4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, 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. A Társaság által irányított társaságok átlagos statisztikai létszáma az összehasonlítható időszakhoz képesti 201-ről 176 főre mérséklődött. A magyar munkavállalók száma átlagosan 25 fővel csökkent, amelyből 9 fő megszűnő tevékenységek miatti átsorolás, 12 fő pedig részmunkaidős pozíciók összevonása miatt csökkenés. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

#### 5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

##### **A Társaság alaptőkéjének felemelése**

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

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

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

A DH Group 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 2025. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	210 861 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350 Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	1 054 305 db	210 861 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870 db</b>	<b>-</b>	<b>171 989 350 db</b>	<b>1 054 305 db</b>	<b>210 861 db</b>

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket<sup>5</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Dymschiz Gay	13 474 378	39,18%
Dymschiz Doron	13 474 538	39,18%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>5</sup> 2025. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2024. december 31-én (db)		368 079	368 079
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2025.11.12	2026.11.11	30 000
			30 000

Osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Dymschiz Gay	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	438	225	138	88	70	41	1 000

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

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

## **8. 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 2025. december 31-én:

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

### **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 2025. 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 2025. december 31-én:

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

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2025. december 31-én:

<i>darab</i>	<b>"A" Törzsrészesvények</b>	<b>"B" Dolgozói részesvények</b>
<b><i>Igazgatósági tagok</i></b>		
Dymschiz Gay	13 474 378	438
Dymschiz Doron	13 474 538	0
Máté Ferenc	368 079	225
Schilling Dániel	113 319	138
dr. Nagy Jenő	0	0
<b>Igazgatósági tagok összesen</b>	<b>27 430 314</b>	<b>801</b>
<b><i>Felügyelőbizottsági tagok</i></b>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
<b>Felügyelőbizottsági tagok összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Egyéb nyilatkozatok

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

## 9. Kockázatkezelés

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

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

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

## Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 11, 12, 14, 15. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 13. pontok mutatják be.

	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	2 911 861	922 967
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>1693%</b>	<b>537%</b>

A Társaság kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (14. pont). A Társaság - 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 Scope Ratings GmbH 2025. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a DH Group Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőkekockázata 2025. során sem jelentős.

## Hitelezési kockázat

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

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

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
<b>Hitelezési kockázat</b>		
Vevőkövetelések	656	2 804
Kapcsolt követelések	4 046 157	4 950 787
Egyéb követelések	52 975	179 333
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 321 376	1 722 159
<b>Összesen</b>	<b>10 421 164</b>	<b>6 855 083</b>

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi pénzintézeteknél vannak elhelyezve.

	Credit Rating - Fitch	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	6 320 521	1 474 260
OTP Bank Nyrt.	BBB+	629	738
Gránit Bank Zrt.	BBB	-27	246 789
Pénztár		253	372
<b>Összesen</b>		<b>6 321 376</b>	<b>1 722 159</b>

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

## Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitettség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételárresztletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2025 dec. 31.	2024 dec. 31.
HUF	1 266 076	1 248 729
EUR	5 055 044	420 292
PLN	3	53 138
<b>Összesen</b>	<b>6 321 123</b>	<b>1 722 159</b>

#### Likviditási kockázat

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

A Társaság kamatozó forrásainak lejárat és szerinti szerződés szerinti nem diszkontált cash flow-it az alábbi táblázat foglalja össze:

#### 2025. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	3 759 408			<b>3 759 408</b>
Kamatozó kötvények (14 és 15 pont)	1 788 000	10 194 000	2 562 000	<b>14 544 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	2 289 455	2 617 074		<b>4 906 529</b>
Lízing kötelezettségek (5. pont)	83 979	560 122		<b>644 100</b>
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	37 230			<b>37 230</b>
<b>Összesen</b>	<b>7 958 072</b>	<b>13 371 196</b>	<b>2 562 000</b>	<b>23 891 267</b>

**2024. december 31.**

	<b>1 évnél hamarabb</b>	<b>1 és 5 év között</b>	<b>5 éven túl</b>	<b>Összesen</b>
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	1 305 707			<b>1 305 707</b>
Kamatozó kötvények (14. pont)	468 000	9 260 400	5 283 600	<b>15 012 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	4 258 232	1 754 758		<b>6 012 989</b>
Lízing kötelezettségek (5. pont)	17 574	68 617	0	<b>86 191</b>
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	7 897			<b>7 897</b>
<b>Összesen</b>	<b>6 057 410</b>	<b>11 083 775</b>	<b>5 283 600</b>	<b>22 424 784</b>

### Piaci kockázat

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

### Ingatlanpiaci kockázatok

A Társaság leányvállalatai jelentős lakóingatlan portfólióval rendelkeznek Magyarországon, amelyet értékesíteni terveznek. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Társaság leányvállalatai számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

## 10. Mérlegfordulónap utáni események

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

### Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása

A Társaság 2023/2025. MRP Programjának résztvevői összesen 22.467 darab részvényre vonatkozóan éltek Duna House törzsrészvényre vonatkozó lehívási jogukkal. A Duna House MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó lehívási jogával és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek.

### Tulajdonrész növelése a DonPiso Csoportban

2026. első negyedévében a DH Group további 12%-os tulajdonrészt szerzett a Donpiso-csoportban, amely a 2025-ben megszerzett 22%-os részesedést kiegészítve összesen 34%-ra növelte a Csoport befolyását a

spanyol leányvállalatokban. A tranzakció a felek között fennálló többütemű tulajdonszerzési struktúra következő lépcsőjét jelenti, és összhangban áll a Csoport stratégiai célkitűzésével, hogy középtávon többségi irányítást szerezzen a Donpiso franchise- és ingatlanbefektetési tevékenységeiben.

#### **Opciók vételár megfizetése a Hgroup Csoport felvásárlása kapcsán**

2026. januárjában a DH Group teljesítette a Hgroup S.p.A. korábbi kisebbségi tulajdonosával, Diego Locatellivel kötött megállapodás következő fizetési ütemét, amelynek keretében 5,9 millió euró ellenértéket fizetett ki. A kifizetés a 2021-ben aláírt többlépcsős opciós és halasztott vételár-struktúra részét képezi, és a Hgroup csoportban fennálló nem ellenőrző részesedésekhez kapcsolódó elszámolást érinti. Mivel a tranzakció a mérlegfordulónapot követően valósult meg, annak pénzügyi hatása a 2025. évi beszámoló eredmény- és mérlegseit nem módosítja; ugyanakkor a kifizetés további lépést jelent a Csoport teljes tulajdonosi pozíciójának megerősítésében az olasz pénzügyi közvetítői üzletágban.

#### **Credipass Spain Financial Services S. L.**

A DH Group 2026. márciusában megkezdte a Credipass Spain Financial Services S. L. társaság megalapítását összhangban a Donpiso Csoport felvásárlásával kapcsolatban aláírt befektetési szerződéssel. A társaság lakossági hitelközvetítési tevékenységet fog végezni Spanyolországban. A DH Group 51% os tulajdonrészrel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg.

### **11. Vállalatirányítási nyilatkozat**

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://www.budapesti-ertektozsde.hu/infocenter/infocenter.do?infocenterId=1&infocenterType=1)<sup>6</sup> kerül közzétételre.

### **12. A Társaság könyvvizsgálója**

A Társaság IFRS szerinti egyedi 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 94 000 euró volt 2025. évben, amely magában foglalja a DH Group Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

---

<sup>6</sup> [https://bet.hu/oldalak/ceg\\_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

### 13. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2025. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott egyedi beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2026. április 8.

**Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

**Dymschiz Doron**

Igazgatósági tag

---

**Dymschiz Gay**

Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**

Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**

Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**

Igazgatósági tag