

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2018. DECEMBER 31.



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.2	Árbevétel	12
2.1.3	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.4	Értékvesztés.....	13
2.1.5	Immateriális javak	14
2.1.6	Készletek.....	14
2.1.7	Követelések	14
2.1.8	Pénzügyi kötelezettségek.....	14
2.1.9	Céltartalékok	15
2.1.10	Jövedelemadók.....	16
2.1.11	Lízing.....	17
2.1.12	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	17
2.1.13	Mérlegen kívüli tételek.....	17
2.1.14	Visszavásárolt saját részvények.....	18
2.1.15	Osztalék	18
2.1.16	Pénzügyi műveletek eredménye	18
2.1.17	Állami támogatások.....	18
2.1.18	Részvényjuttatások, opciós programok	18
2.1.19	Fordulónap utáni események.....	19
2.2	A számviteli politika változásai.....	19
2.3	Bizonytalansági tényezők	19
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése.....	20
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	20
2.3.3	Értékcsökkenés.....	20
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	21
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	22
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	27
4.	Immateriális javak	28
5.	Befektetések leányvállalatban	29
6.	Halasztott adó követelések	29
7.	Készletek.....	30
8.	Vevőkövetelések.....	30
9.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	30
10.	Egyéb követelések	31
11.	Aktív időbeli elhatárolások	31
12.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	31
13.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	31
14.	Saját részvények	32

15.	Hosszú lejáratú hitelek	33
16.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	34
17.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	34
18.	Szállítói kötelezettségek	35
19.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	35
20.	Egyéb kötelezettségek	35
21.	Passzív időbeli elhatárolások	35
22.	Árbevétel	36
23.	Egyéb működési bevételek	36
24.	Anyagköltségek	36
25.	Eladott áruk és szolgáltatások	37
26.	Igénybevett szolgáltatások	37
27.	Személyi jellegű ráfordítások	38
28.	Egyéb működési ráfordítások	38
29.	Pénzügyi műveletek bevételei	38
30.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	39
31.	Jövedelemadó ráfordítás	39
32.	Egy részvényre jutó eredmény	40
33.	Kockázatkezelés	40
34.	Pénzügyi instrumentumok	44
35.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	45
36.	Mérlegfordulónap utáni események	45
37.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	46

Mérleg (Eszközök)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	1.494	1.741
Ingtatlanok	3	306	333
Gépek és berendezések	3	4.542	7.062
Befektetések leányvállalatban	5	2.052.514	2.034.514
Befektetések társult vállalkozásban		0	0
Halasztott adókövetelések	6	4.123	4.363
Éven túli eszközök összesen		2.062.979	2.048.013
Forgóeszközök			
Készletek	7	1.231	1.231
Vevőkövetelések	8	649	1.041
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9	2.688.095	2.303.917
Egyéb követelések	10	11.171	10.087
Tényleges jövedelemadó követelések		531	520
Aktív időbeli elhatárolások	11	555	1.526
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12	158.347	100.005
Elkülönített pénzeszköz	12	31.700	35.000
Forgóeszközök összesen		2.892.279	2.453.327
Eszközök összesen		4.955.258	4.501.340

A 9-46. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Mérleg (Források és saját tőke)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	13	171.989	171.989
Tőketartalék	13	1.493.267	1.490.536
Visszavásárolt saját részvény	14	-117.000	
Eredménytartalék	13	1.546.039	1.423.245
Saját tőke összesen:		3.094.295	3.085.770
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	15	180.674	301.124
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		180.674	301.124
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17	120.450	120.450
Szállítói kötelezettségek	18	15.917	12.900
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	19	1.513.836	949.775
Egyéb kötelezettségek	20	16.301	17.632
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		40	351
Passzív időbeli elhatárolások	21	13.745	13.338
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.680.289	1.114.446
Kötelezettségek és saját tőke összesen		4.955.258	4.501.340

A 9-46. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	22	270.868	246.464
Egyéb működési bevétel	23	10.088	6.100
Bevételek összesen		280.956	252.564
Anyagköltségek	24	8.411	9.495
Eladott áruk és szolgáltatások	25	45.259	61.763
Igénybevett szolgáltatások	26	143.037	122.957
Személyi jellegű ráfordítások	27	104.029	72.349
Értékcsökkenés és amortizáció		5.101	4.447
Egyéb működési ráfordítások	28	7.519	115
Működési költségek		313.356	271.126
Működési eredmény		-32.400	-18.562
Pénzügyi bevételek	29	864.819	845.012
Pénzügyi ráfordítások	30	-51.725	-35.134
Adózás előtti eredmény		780.694	791.316
Jövedelemadók	31	-4.882	-4.854
Adózott eredmény		775.812	786.462
Teljes átfogó jövedelem		775.812	786.462
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	32		
Alap			
Hígított		472	260

A 9-46. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változás kimutatása

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

A 9-46. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	775.812	786.462
Korrekciók:		
Kamatbevétel és ráfordítás finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	-34.479	-42.313
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	-774.000	-747.000
MRP elszámolt költsége	2.730	0
Tárgyévi értékcsökkenés	5.101	4.447
Halasztott adó	239	-551
Működő tőke változásai		
Készletek változása	0	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	-344.581	-497.888
Aktív időbeli elhatárolások változása	971	-1.006
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	563.094	737.829
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-1.642	10.841
Passzív időbeli elhatárolások változása	407	-9.144
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	193.652	241.676
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	-2.307	-3.987
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-18.000	-375.000
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-20.307	-378.987
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-120.450	-120.450
Tőkebefizetés	0	0
Saját részvény vásárlás	-117.000	0
Fizetett osztalék	-649.030	-493.221
Kapott osztalék	737.000	306.091
Kapott / (fizetett) kamat	34.479	42.313
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-115.001	-265.266
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	58.342	-402.573
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	100.005	502.580
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	158.347	100.005

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én	Tulajdoni hányad 2017. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
Külső befektetők	14.14%	20.50%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	5.58%	-
Munkavállalók és egyéb magánszemélyek	1.65%	1.78%
Visszavásárolt saját részvény	0.91%	-
Összesen:	100%	100%

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2019. március 22-én fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásainak prezentálási pénzneme a magyar forintban (HUF), az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

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

2.1.2 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

2.1.3 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

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

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

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

2.1.4 Értékvesztés

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

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

2.1.5 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.6 Készletek

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

2.1.7 Követelések

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

2.1.8 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

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

2.1.9 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.10 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

2.1.11 Lízing

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

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

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

2.1.12 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2018. december 31-re, sem a 2017. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.13 Mérlegen kívüli tételek

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

kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.14 **Visszavásárolt saját részvények**

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

2.1.15 **Osztalék**

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

2.1.16 **Pénzügyi műveletek eredménye**

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

2.1.17 **Állami támogatások**

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

2.1.18 **Részvényjuttatások, opciós programok**

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

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

2.1.19 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 2018. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

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

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Társaságban jellemzően gépjárművek kerülnek operatív lízing keretében lízingelésre, amelyek elszámolását érinteni fogja az IFRS 16 hatályba lépése.

2018-ban a Társaság alkalmazza az összes hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatokban, mint pénztermelő egységekben fennálló részesedések tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

2.3.3 Értékcsökkenés

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

2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Leányvállalatként

		2018	2017
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

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

A Társaság 2018. november 6-án 100%-os közvetett tulajdonrészt szerzett Gold Finance Sp. z. o.o társaságban, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. A Gold Finance Sp. z. o.o megszerzése a következő módon történt (adatok eFt-ban):

A Gold Finance Sp. z. o.o eszköz és kötelezettség-állomány egyenleg akvizíció időpontjában:

Befektetés értéke	270.676.516
<i>Megszerzett tulajdoni hányad</i>	<i>100%</i>
Nettó eszközérték akvizíció napján	27.067.740
Jegyzett tőke	404.028.000
Tőketartalék	538.747.994
	-
Eredménytartalék	915.708.254
Goodwill értéke	243.608.776

Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal.

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

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

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

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

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

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

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

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

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

A Társaság a 2018. év során értékesítette a korábban MyCity alá tartozó Zsinór 39 Projekt Kft-t, amely egy Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítését és értékesítését végezte.

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.16 Hitelalkusz Közvetítő Kft.

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

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

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

2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok

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

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2017. január 1-én	409	14.215	14.624
Konszolidációs kör bővülése	-	-	0
Növekedés és átsorolás	-	6.728	6.728
Csökkenés és átsorolás	-	-3.723	-3.723
2017. december 31-én	409	17.220	17.629
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	4.669	4.669
Csökkenés és átsorolás	-	-10.632	-10.632
2018. december 31-én	409	11.257	11.666
Halmozott értékcsökkenés			
2017. január 1-én	48	5.977	6.025
Konszolidációs kör bővülése	-	-	0
Éves leírás	28	4.181	4.209
Csökkenés	-	-	-
2017. december 31-én	76	10.158	10.234
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	27	3.757	3.784
Csökkenés	-	-7.200	-7.200
2018. december 31-én	103	6.715	6.818
Nettó könyv szerinti érték			
2017. január 1-én	361	8.238	8.599
2017. december 31-én	333	7.062	7.395
2018. december 31-én	306	4.542	4.848

4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2017. január 1-én	1.696
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	982
Csökkenés és átsorolás	0
2017. december 31-én	2.678
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	1.070
Csökkenés és átsorolás	0
2018. december 31-én	3.748
Halmozott értékcsökkenés	
2017. január 1-én	698
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	239
Csökkenés	-
2017. december 31-én	937
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	1.317
Csökkenés	-
2018. december 31-én	2.254
Nettó könyv szerinti érték	
2017. január 1-én	998
2017. december 31-én	1.741
2018. december 31-én	1.494

5. Befektetések leányvállalatban

Ezen mérlegsoron a következő vállalatokban fennálló részesedéseket mutatjuk ki.

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Metro House Franchise S.A	863.464	863.464
MyCity Residential Development Kft.	302.040	312.040
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	285.000	260.000
Home Line Center Kft.	252.000	252.000
GDD Commercial Kft.	219.500	219.500
REIF 2000 Kft.	42.600	42.600
Home Management Kft.	21.500	21.500
Hitelcentrum Kft.	14.650	14.650
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	13.800	13.800
Duna House Franchise s.r.o.	10.000	10.000
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5.000	5.000
Duna House Franchise Kft.	5.000	5.000
DH Projekt Kft.	3.000	3.000
Energetiai Tanusítvány Kft.	3.000	3.000
Smart Ingatlan Kft.	3.000	3.000
Superior Real Estate Kft.	3.000	3.000
Hitelalkusz Kft	2.960	2.960
Akadémia Plusz 2.0 Kft	3.000	
Befektetések leányvállalatban összesen:	2.052.514	2.034.514

A vezetőség a leányvállalatokban fennálló részesedések értékét a jövőben teljes mértékben megtérülőnek tekinti, ezért értékvesztés elszámolására nem kerül sor.

6. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adókövetelések

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Veszteségelhatárolásból adódóan	4.123	4.055
Devizás tételek átértékelése miatt		262
Tárgyi eszközök könyv szerinti értékén		46
Összesen	4.123	4.363

7. Készletek

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Készletek összesen	1.231	1.231

8. Vevőkövetelések

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Vevőkövetelések összesen	649	1.041

9. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	2.472.095	2.124.917
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	216.000	179.000
Kapcsolt követelések összesen	2.688.095	2.303.917

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek növekedése elsősorban a Társaság leányvállalatán, a Metrohouse Franchise S.A.-n keresztül megvalósult Gold Finance felvásárlás finanszírozásához adott kölcsönhöz köthető.

10. Egyéb követelések

	2018	2017
	dec. 31.	dec. 31.
Óvadék	7.298	9.730
Egyéb követelések (adó)	1.632	0
Adott előlegek	2.241	357
Egyéb követelések összesen:	11.171	10.087

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

11. Aktív időbeli elhatárolások

	2018	2017
	dec. 31.	dec. 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	216	1.261
Költségek aktív időbeli elhatárolása	339	265
Aktív időbeli elhatárolások összesen	555	1.526

12. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2018	2017
	dec. 31.	dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	157.565	99.835
Pénztáregyenleg	782	170
Pénzeszközök összesen	158.347	100.005
Elkülönített pénzeszközök	31.700	35.000

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

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

13. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

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

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

A Társaság 2018. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 653.017 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2017. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőke módszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.791 eFt) az elsőbbségi részvcényeseket illeti, míg 605.227 eFt a törzsrészvcényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvcények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2018. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvcényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2018. június 29-én került sor.

14. Saját részvcények

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

Vezetői opciós program

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

Munkavállalói program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén.

A 2018. április 20-án tartott Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot összesen 150 000 db egyenként, 50,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzésére, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 6.000,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2018	2017
Január 1-jén	-	-
Részvényvásárlás	31 200	-
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-	-
December 31-én	31 200	

15. Hosszú lejáratú hitelek

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Raiffeisen hitel (Metrohouse)	180.674	301.124
Hosszú lejáratú hitelek összesen	180.674	301.124

DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)

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

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

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

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

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

A Raiffeisen (Metrohouse) hitel törlesztési terve¹ a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2019	120.450
2020	120.450
2021	60.224
Összesen	<u>301.124</u>

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Hosszú lejáratú kötelezettség-Lízing	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek (Lízing) összesen:	0	0

17. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök összesen:	120.450	120.450

Ezen a mérlegsoron a 15. Hosszú lejáratú hitelek pontban bemutatott Raiffeisen hitel (Metrohouse) mérlegfordulónapot követő 1 éven belül esedékes részét mutatjuk ki.

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

18. Szállítói kötelezettségek

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Szállítók	15.917	12.900
Szállítói kötelezettségek összesen	15.917	12.900

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

19. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	1.236.798	751.821
Tulajdonossal szemben fennálló kötelezettségek	265.000	189.900
Tőkeemelésre kapott összeg (Medasev Holding Kft.)	0	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	12.038	8.054
Kapcsolt kötelezettségek összesen	1.513.836	949.775

20. Egyéb kötelezettségek

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	12.015	10.236
Jövedelemtartozás	4.093	4.000
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	0	3.396
Egyéb	193	0
Egyéb kötelezettségek összesen	16.301	17.632

21. Passzív időbeli elhatárolások

	2018 dec. 31.	2017 dec. 31.
Költségek passzív időbeli elhatárolása	13.745	13.338
Passzív időbeli elhatárolások összesen	13.745	13.338

A költségek passzív időbeli elhatárolása soron a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával, a részvénykönyv vezetésével ill. az adott üzleti évre jóváhagyott, de a

mérlegfordulónapig ki nem fizetett vezetői bónuszok összegével kapcsolatos költségeket mutatjuk ki.

22. Árbevétel

	2018.01.01	2017.01.01.-
	2018.12.31	2017.12.31
Holding szolgáltatás bevétele	214.027	172.656
Iroda bérleti díj továbbszámlázás bevétele	35.598	36.141
Gépkocsi operatív lízingdíj továbbszámlázása	777	12.484
Iroda közös költség továbbszámlázás bevétele	10.682	10.845
Bevétel gázkazán átszámlázásából	0	8.464
Parkoló bérleti díj továbbszámlázás bevétele	2.916	2.592
Egyéb továbbszámlázások bevétele	5.968	2.082
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	1.200
Értékesítés nettó árbevétele összesen	270.868	246.464

23. Egyéb működési bevételek

	2018.01.01.-	2017. 01.01.-
	2018.12.31.	2017.12.31.
Vodafone postpaid jutalékbevétele	3.325	5.064
Biztosítói térítés	71	865
Eladott eszközök	6.677	140
Egyéb bevételek	15	31
Egyéb működési bevételek összesen	10.088	6.100

A Társaság 2018-ban egy gépjárművet értékesített.

24. Anyagköltségek

	2018.01.01.-	2017. 01.01.-
	2018.12.31.	2017.12.31.
Közműdíjak	4.925	5.059
Karbantartási költségek	1.581	2.109
Irodaszerek	478	1.485
Üzemanyag	1.427	843
Anyagköltségek összesen	8.411	9.495

25. Eladott áruk és szolgáltatások

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Irodabérleti díj továbbszámlázott költsége	35.598	36.141
Gépkocsi operatív lízingdíj továbbszámlázása	777	12.484
Ráfordítás gázkazán átszámlázásából	0	8.464
Iroda parkolóbérlet továbbszámlázandó költsége	2.916	2.592
Egyéb továbbszámlázás költsége	5.968	2.082
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	45.259	61.763

26. Igénybevett szolgáltatások

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Szakmai szolgáltatási díjak	42.784	42.479
Tőzsdei jelenlét költségei	14.884	14.894
Irodaház bérleti díj	10.758	10.215
Ügyvédi díjak	5.140	9.079
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	15.893	8.312
Utazás, kiküldetés költsége	7.979	7.795
Oktatás, továbbképzés költsége	324	6.148
Gépkocsi bérleti díj	20.486	4.627
Egyéb bérleti díjak	4.285	3.716
Parkoló bérleti díj	2.510	2.880
Bankköltségek	2.667	2.823
Bérszámfejtési szolgáltatás költsége	859	2.630
IT üzemeltetés költsége	4.686	2.381
Egyéb igénybevett szolgáltatások	7.724	2.273
Biztosítási díjak	473	783
Hirdetési díjak	520	695
Szakmai lapok, előfizetések költsége	211	510
Fizetett illetékek	271	383
Kommunikációs költségek	583	334
Igénybevett szolgáltatások összesen	143.037	122.957

27. Személyi jellegű ráfordítások

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Béreköltség	75.530	52.957
Járulékok	17.124	13.332
Egyéb személyi jellegű juttatások	8.645	6.060
MRP tárgyevi költsége	2.730	
Személyi jellegű ráfordítások összesen	104.029	72.349
Átlagos statisztikai létszám	11	11

28. Egyéb működési ráfordítások

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Egyéb ráfordítások	7.460	115
Bírságok	59	0
Egyéb működési ráfordítások összesen	7.519	115

Egyéb működési ráfordítások között 4.381 eFt értékesített gépjármű könyv szerinti értékének és az értékesítés kapcsán felmerült költségek összege.

29. Pénzügyi műveletek bevételei

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Osztalékbevételek	774.000	747.000
Kapott kamatok	77.563	72.562
Árfolyamnyereség	13.256	22.194
Követelés-vásárláson realizált bevétel	0	3.256
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	864.819	845.012

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

30. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Fizetett kamatok	43.084	30.249
Árfolyamveszteség	8.641	4.885
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	51.725	35.134

31. Jövedelemadó ráfordítás

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	299	1.902
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	4.344	3.503
Halasztott adó	239	-551
Jövedelemadó ráfordítás összesen	4.882	4.854

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók rekonziliációja:

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Adózás előtti eredmény	780.694	791.316
Osztalékbevétel (-)	-774.000	-747.000
Adóalap	6.694	44.316
Aktuális adókulcs szerinti adófizetési kötelezettség 9%	602	3.989
Iparűzési adó	4.344	3.559
Halasztott adó visszafordult időbeli különbségen (elh. veszteség stb., tárgyi eszközök könyv szerinti ér.)	-64	-2.693
Jövedelemadók összesen	4.882	4.854

32. Egy részvényre jutó eredmény

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

Egy részvényre jutó eredmény	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.704.450	918.897
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(94.062)	(47.791)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.610.389	871.106
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.412	3.350
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	472	260

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

33. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

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

Tőke menedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2018 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:

	2018	2017
Hitelezési kockázat	dec. 31.	dec. 31.
Vevőkövetelések	649	1.041
Egyéb követelések	11.171	10.087
Pénzügyi eszközök	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	190.047	135.005
Összesen	201.867	146.133

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való 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.

Érzékenységi elemzés

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

Tényleges kamatokkal	2018.01.01.- 2018.12.31.	2017. 01.01.- 2017.12.31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-77.563	-72.562
Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)	746.215	749.003
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-78.339	-73.288
Adózás előtti eredmény	745.439	748.277
Adózás előtti eredmény változása	-776	-726
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,104%	-0,097%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-81.441	-76.190
Adózás előtti eredmény	742.337	745.375
Adózás előtti eredmény változása	-3.878	-3.628
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,522%	-0,487%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-85.319	-79.818
Adózás előtti eredmény	738.459	741.747
Adózás előtti eredmény változása	-7.756	-7.256
Adózás előtti eredmény változása (%)	-1,050%	-0,978%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-76.787	-71.836
Adózás előtti eredmény	746.991	749.729
Adózás előtti eredmény változása	776	726
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,104%	0,097%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-73.685	-68.934
Adózás előtti eredmény	750.093	752.631
Adózás előtti eredmény változása	3.878	3.628
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,517%	0,482%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	823.778	821.565
Nettó kamatbevétel	-69.807	-65.306
Adózás előtti eredmény	753.971	756.259
Adózás előtti eredmény változása	7.756	7.256
Adózás előtti eredmény változása (%)	1,029%	0,959%

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

Árfolyamkockázata a Társaságnak korlátozott, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit, csupán a külföldi leányvállalatoknak

külföldi devizában nyújtott hitelek keletkezhet árfolyamkülönbözet. Ezen árfolyamkockázatok kezelésére fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

34. Pénzügyi instrumentumok

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

Pénzügyi instrumentumok 2017	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	1.041	1.041
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	135.005	135.005
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	301.124	301.124
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450
Lízing rövid lejáratú része	3.396	3.396
Szállítói kötelezettségek	12.900	12.900
Pénzügyi instrumentumok 2018	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	649	649
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	190.047	190.047
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	180.674	180.674
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450
Lízing rövid lejáratú része	0	0
Szállítói kötelezettségek	15.917	15.917

35. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2018 egész évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 62.312 eFt javadalmazásban részesültek (2017 egész évben: 44.988 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt is.

	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
Igazgatósági tagok	56.912	39.588
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
Összesen	<u>62.312</u>	<u>44.988</u>

36. Mérlegfordulónap utáni események

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

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2018. december 18-án tartott rendkívüli közgyűlés felhatalmazása alapján 2018. december 31 és 2019 március 22. között összesen 8.930 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2019. március 22-én 40.130 darab volt.

Leányvállalatok összeolvadása

A Társaság közvetett 100%-os tulajdonában álló leányvállalatai között az alábbi összeolvadás történt mérlegfordulónap után: Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal. Az összeolvadás célja a működési hatékonyság javítása volt.

37. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2019. március 22-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2019. március 22.

A egyedi beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Gay Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÜZLETI JELENTÉSE

A TÁRSASÁG 2018. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Társaság bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Leányvállalatként

		2018	2017
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%

Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

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

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

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlanpiac 2018-ban is erős szinten zárt. A Duna House Csoport becslése szerint 2018 teljes év össz-tranzakciószáma meghaladta a 152 ezret, mely az előző évhez viszonyítva, a KSH által publikált 154 ezres tranzakciószámhoz képest ugyan csak 1%-os növekedést jelent, de az új építésű lakásra kötött szerződések statisztikai kezelésében mutatott bizonytalanságok miatt a tényleges változást -a korábbi évekkel összevetve- nehezebb megbízhatóan számszerűsíteni. A Duna House Franchise Kft. által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján kimutatható, hogy országos szinten újabb csúcsot értek el az ingatlanárak.¹

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint² a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2018-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű ingatlanbefektetés történt, több, mint 7 milliárd euró értékben.

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

A lengyel használt-lakóingatlan piacról nem állnak rendelkezésre hiteles adatok.

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 90. száma

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

2.2 Hitelpiac³

A Magyar Nemzeti Bank elemzése szerint a 2018-ban mind a vállalati, mind a háztartási hitelezést bővülés jellemezte. A háztartási hitelállomány folytatta növekedését, az éves bővülés meghaladta a 7 százalékot. A lakáshitel-kibocsátás 31 százalékkal bővült az év egészében 2017-hez viszonyítva, így 850 milliárd forintot tett ki, ezzel pedig nominálisan elérte a 2008. évi szintet. Az MNB véleménye szerint jelenlegi hitelciklusban a 2008-as globális pénzügyi válság előtti időszakkal ellentétben a hatályos adósságfék-szabályok gátat szabnak a lakosság túlzott eladósodásának. Az év végére a bankok az új lakáshiteleket már szinte kizárólag éven túli kamatfixálás mellett nyújtották, amelyen belül az 5 éven túl fixált kamatozású hitelek aránya is 60 százalék fölé emelkedett a negyedik negyedévben. Az öt évnél hosszabb kamatfixálású lakáshitelek térnyerésében a banki forrásköltségek mérséklését célzó jegybanki programok mellett szerepet játszott a Minősített Fogasztóbarát Lakáshitelek növekvő piaci részesedése is.

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

³ Forrás: MNB: Hitelezési folyamatok - 2018. március

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	270.868	246.464
Egyéb működési bevétel	10.088	6.100
Bevételek összesen	280.956	252.564
Anyagköltségek	8.411	9.495
Eladott áruk és szolgáltatások	45.259	61.763
Igénybevett szolgáltatások	143.037	122.957
Személyi jellegű ráfordítások	104.029	72.349
Értékcsökkenés és amortizáció	5.101	4.447
Egyéb működési ráfordítások	7.519	115
Működési költségek	313.356	271.126
Működési eredmény	-32.400	-18.562
Pénzügyi bevételek	864.819	845.012
Pénzügyi ráfordítások	-51.725	-35.134
Adózás előtti eredmény	780.694	791.316
Jövedelemadók	-4.882	-4.854
Adózott eredmény	775.812	786.462

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A 2018-as évben realizált 270.868 eFt árbevétel némileg meghaladta az előző évit és idén is túlnyomóan a Gellérthegy utcai ingatlanban székhellyel bíró leányvállalatoknak számlázott iroda- és parkoló bérleti díjakból, valamint az ugyancsak leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból állt.

Az igénybe vett szolgáltatások és a személyi jellegű ráfordítások növekedése a menedzsment fejlesztéséhez és a tartósbérleti szerződéssel igénybevett gépjárműflotta bővítéséhez köthető. A holding által lízingelt és a leányvállalatoknak továbbszámlázott gépjárművek száma csökkent – ennek tudható be az eladott áruk és szolgáltatások értékének csökkenése.

Vezetőségi előrejelzés a 2019-es üzleti évre vonatkozóan

A Társaság a 2019-es üzleti évre vonatkozóan a következő konszolidált Vezetőségi előrejelzést tette közzé a Budapesti Értéktőzsde honlapján.

Konszolidált éves adózott eredmény	2,2 – 2,5 milliárd Ft
Konszolidált éves adózott eredmény MyCity nélkül *	1,100 – 1,400 millió Ft
- ebből Lengyelország	50 – 100 millió Ft
MyCity projektek éves adózott eredménye *	1,090 millió Ft

*A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység.

	2018-hoz viszonyítva
Éves tranzakciós volumen a magyarországi lakóingatlanpiacon	160-180 ezer darab
Éves átváltás a magyar lakóingatlanpiacon	5 - 10% növekedés
A folyósított lakossági hitelállomány változásai a magyarországi hitelpiacon	20 - 30% növekedés
Lengyel / Cseh piacok	A menedzsment nem tekinti jelentősnek a piaci trendeket a jelenlegi piaci részesedéssel összefüggésben, így a lengyel és a cseh piacok tekintetében nem ad iránymutatást.

A Lengyelországban zajló folyamatokról

Mind volumen mind profit szempontjából jelentős növekedésre számítunk a lengyelországi leányvállalatainknál 2019-ben.

Az első negyedév során egy jelentős marketing kampány illetve a Gold Finance felvásárlásához kapcsolódó sinergiák realizálásának időigénye miatt várhatóan jelentős veszteségeket fog mutatni a lengyel tevékenység, ugyanakkor az év során fokozatos teljesítményjavulás várható.

Ingatlanközvetítő franchise szegmensünket érintően pozitív tendenciák figyelhetők meg. Míg a bezárásra kerülő irodák száma folyamatosan csökken, az új franchise jogok értékesítése növekszik, így várkozásaink szerint 2019 végéig 67-ről legalább 77-re fog emelkedni a lengyel irodák száma.

A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó nyereség realizálása

Az ingatlanfejlesztési tevékenységek sajátosságaiból adódóan a fejlesztésekből származó nyereség realizálása csupán a fejlesztendő projektek lezárása után következhet.

Előrejelzésünk azzal a feltételezéssel készült, hogy mind a Forest Hill mind pedig a MyCity Residence projektek lakóegységeinek 50%-a értékesítésre és végszámlázásra kerül 2019-ben. Jelenleg is zajlanak az értékesítések melyek várhatóan év végére elérik a 80-90% eladási szintet, azonban tapasztalataink alapján lassabb átadásra számítunk, mivel a hitelfinanszírozott vagy államilag támogatott (CSOK) lakásvásárlások lebonyolítása hosszabb időt vesz igénybe.

Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanpiacot jellemző gyakori csúszásokat a projekt tényleges lezárása és a nyereség realizálása akár a 2020-as év elejére is áttolódhat.

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	1.494	1.741
Ingtatlanok	306	333
Gépek és berendezések	4.542	7.062
Befektetések leányvállalatban	2.052.514	2.034.514
Befektetések társult vállalkozásban	0	0
Halasztott adókövetelések	4.123	4.363
Éven túli eszközök összesen	2.062.979	2.048.013
Forgóeszközök		
Készletek	1.231	1.231
Vevőkövetelések	649	1.041
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2.688.095	2.303.917
Egyéb követelések	11.171	10.087
Tényleges jövedelemadó követelések	531	520
Aktív időbeli elhatárolások	555	1.526
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	158.347	100.005
Elkülönített pénzeszköz	31.700	35.000
Forgóeszközök összesen	2.892.279	2.453.327
Eszközök összesen	4.955.258	4.501.340

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

Eszközoldalon a leglényegesebb változás a kapcsolt felekkel szembeni követelések 385 millió Ft-os növekedése, amely meghatározóan a lengyelországi Gold Finance akvizíció Társaság által biztosított finanszírozásához köthető.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171.989	171.989
Tőketartalék	1.493.267	1.490.536
Visszavásárolt saját részvény	-117.000	
Eredménytartalék	1.546.039	1.423.245
Saját tőke összesen:	3.094.295	3.085.770
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	180.674	301.124
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	180.674	301.124
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	120.450	120.450
Szállítói kötelezettségek	15.917	12.900
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	1.513.836	949.775
Egyéb kötelezettségek	16.301	17.632
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	40	351
Passzív időbeli elhatárolások	13.745	13.338
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1.680.289	1.114.446
Kötelezettségek és saját tőke összesen	4.955.258	4.501.340

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a 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 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 2018. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 653.017 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2017. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőke módszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.791 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 605.227 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2018. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2018. június 29-én került sor.

3.4 Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	775.812	786.462
Korrekciók:		
Kamatbevétel és ráfordítás finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	-34.479	-42.313
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	-774.000	-747.000
MRP elszámolt költsége	2.730	0
Tárgyévi értékcsökkenés	5.101	4.447
Halasztott adó	239	-551
Működő tőke változásai		
Készletek változása	0	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	-344.581	-497.888
Aktív időbeli elhatárolások változása	971	-1.006
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	563.094	737.829
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-1.642	10.841
Passzív időbeli elhatárolások változása	407	-9.144
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	193.652	241.676
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	-2.307	-3.987
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-18.000	-375.000
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-20.307	-378.987
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-120.450	-120.450
Tőkebefizetés	0	0
Saját részvény vásárlás	-117.000	0
Fizetett osztalék	-649.030	-493.221
Kapott osztalék	737.000	306.091
Kapott / (fizetett) kamat	34.479	42.313
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-115.001	-265.266
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	58.342	-402.573
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	100.005	502.580
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	158.347	100.005

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

2018-ban a működési cash-flow pozitív 194 millió forint volt, aminek oka a leányvállalatokkal és egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettség oldali egyenleg növekedése volt. A Társaság összesen 120 millió Ft bankhitelt fizetett vissza az év során és 117 millió Ft értékben vásárolt saját részvény MRP céljára. Az osztalékfizetés 649 millió Ft-ot tett ki.

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 158.347 eFt-ra emelkedett. Ezen felül a Társaság 31.700 eFt elkülönített pénzeszközzel rendelkezett a Raiffeisen Bank zárolt letéti számláján, amely a Metrohouse hitel ütemezett, negyedéves törlesztésének mindenkor fedezetéül szolgál és nem szabadon hozzáférhető a Társaság számára.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

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

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2018. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3 438 787 db	31 200 db	50,- Ft	171 939 350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50,- Ft	50 000,- Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	3 438 787 db	50	171 939 350 db	1 560 000 db	31 200 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
Összesen	3 439 787 db	-	171 989 350 db	1 560 000 db	31 200 db

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket⁴, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	1.346.611	39,15%
Doron Dymisch	1.346.611	39,15%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.		5,58%
Alaptőke összesen	3 439 787	100,0%

⁴ 2018. december 31-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.000	1.364	2.182	1.364	2.182	37.092	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2015.09.16	2019.11.11	24.000	818	1.309	818	1.309	28.254
	2020.01.01	2020.11.11	21.000	546	873	546	873	23.838
	2021.01.01	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2022.01.01	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2023.01.01	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2024.01.01	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2025.01.01	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
2026.01.01	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000	

Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymschiz	Doron Dymschiz	Máté Ferenc	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Schilling Dániel	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztalékelsőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	150	150	225	150	65	150	110	1000

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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

9. Kockázatkezelés

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

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

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

A kockázatmenedzsment célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesülnek a leányvállalatok, valamint, hogy beállítsa a megfelelő 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.

Tőke menedzsment

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

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2018-ban sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

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

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

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

Ingtatlanfejlesztői kockázatok

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységgel foglalkozó leányvállalatai tekintetében az előbbiekben felsorolt finanszírozási és piaci kockázatokon túl elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. Ezek a projektársaságok a banki finanszírozás bekapcsolódásáig a megvalósításra kerülő projektek számának növekedésével és a fejlesztési fázis előrehaladtával növekvő mértékű likviditási kockázatnak van kitéve.

10. Mérlegzárást követő változások

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

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2018. december 18-án tartott rendkívüli közgyűlés felhatalmazása alapján 2018. december 31 és 2019 március 22. között összesen 8.930 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2019. március 22-én 40.130 darab volt.

Leányvállalatok összeolvadása

A Társaság közvetett 100%-os tulajdonában álló leányvállalatai között az alábbi összeolvadás történt mérlegfordulónap után: Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal. Az összeolvadás célja a működési hatékonyság javítása volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁵ kerül közzétételre.

⁵ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2018. 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, 2019. március 22.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag