

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2024. DECEMBER 31.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	10
1.1	A vállalkozás bemutatása	10
1.2	A mérlegkészítés alapja	11
2.	Számviteli politika	13
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	13
2.1.1	A konszolidáció alapja	13
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	14
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill	14
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések	16
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	16
2.1.6	Árbevétel	17
2.1.7	Közvetítői jutalékköltségek	18
2.1.8	Szerződéses eszközök	18
2.1.9	Szerződéses kötelezettségek	19
2.1.10	Ingatlanok, gépek, berendezések	19
2.1.11	Értékvesztés	19
2.1.12	Immateriális javak	20
2.1.13	Készletek	20
2.1.14	Hitelfelvételi költségek	20
2.1.15	Követelések	21
2.1.16	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	21
2.1.17	Pénzügyi instrumentumok	22
2.1.18	Céltartalékok	23
2.1.19	Jövedelemadók	24
2.1.20	Lízing	25
2.1.21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	26
2.1.22	Mérlegen kívüli tételek	26
2.1.23	Visszavásárolt saját részvények	26
2.1.24	Osztalék	26
2.1.25	Részvényjuttatások, opciós programok	27
2.1.26	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	27
2.1.27	Fordulónap utáni események	27
2.2	A számviteli politika változásai	28
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2024. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:	28
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok	29
2.3	Múltbeli kimutatások módosításai	32
2.4	Bizonytalansági tényezők	32
2.4.1	Goodwill értékvesztése	33
2.4.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	33
2.4.3	Speratív jutalékok	33
2.4.4	Értékcsökkenés	33
2.4.5	Halasztott vételár és opciós kötelezettség	34
2.4.6	Céltartalékok	34
2.5	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	35
2.5.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	36
2.5.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók	39
2.5.3	2023. évben végrehajtott tranzakciók	42
2.5.4	2024. évben végrehajtott tranzakciók	42
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	43
4.	Immateriális eszközök	44
5.	Lízingek	45
6.	Goodwill	47
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	50
8.	Pénzügyi eszközök	52

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

9.	Halasztott adó követelések	52
10.	Készletek	54
11.	Vevőkövetelések	54
12.	Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek.....	55
13.	Egyéb követelések.....	57
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök	58
15.	Aktív időbeli elhatárolások.....	58
16.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	59
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	61
18.	Saját részvények.....	63
19.	Átváltási tartalék.....	66
20.	Nem ellenőrző részesedések	66
21.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	69
22.	Tartozások kötvénykibocsátásból	70
23.	Céltartalékok.....	72
24.	Halasztott adó kötelezettségek.....	73
25.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	73
26.	Szállítói kötelezettségek.....	74
27.	Egyéb kötelezettségek	74
28.	Passzív időbeli elhatárolások	75
29.	Értékesítés nettó árbevétele	75
30.	Szerződéses egyenlegek.....	77
31.	Egyéb működési bevételek	78
32.	Saját termelésű készletek állományváltozása	78
33.	Anyagköltségek	79
34.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	79
35.	Igénybevett szolgáltatások.....	80
36.	Személyi jellegű ráfordítások	81
37.	Egyéb működési ráfordítások.....	82
38.	Pénzügyi műveletek bevételei	82
39.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	83
40.	Jövedelemadók	84
41.	Egyéb átfogó jövedelem	85
42.	Egy részvényre jutó eredmény.....	85
43.	Szegmensinformációk	86
44.	Tőkekemenedzsment.....	90
45.	Kockázatkezelés	91
46.	Pénzügyi instrumentumok	97
47.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	100
47.1	Opció programok.....	100
47.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolatos ügyletek	101
48.	Mérlegfordulónap utáni események.....	102
49.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	102
50.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	103

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

ESZKÖZÖK	<i>Megjegyzések</i>	2024.12.31	2023.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	<u>4</u>	5 833 530	5 983 411
Eszközhasználati jog	<u>5</u>	1 306 539	1 483 816
Ingtatlanok	<u>3</u>	1 912 622	1 627 272
Gépek és berendezések	<u>3</u>	151 489	152 970
Goodwill	<u>6</u>	5 829 242	5 529 914
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	<u>7</u>	122 199	118 122
Pénzügyi eszközök	<u>8</u>	127 806	113 052
Halasztott adókövetelések	<u>9</u>	1 067 518	936 827
Éven túli eszközök összesen		16 350 945	15 945 384
Forgóeszközök			
Készletek	<u>10</u>	2 212 744	2 278 405
Vevőkövetelések	<u>11</u>	4 061 860	3 311 757
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<u>12</u>	472 871	329 261
Egyéb követelések	<u>13</u>	1 095 238	1 686 137
Tényleges jövedelemadó követelések	<u>40</u>	464 709	270 675
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	<u>14</u>	5 656 169	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	<u>14</u>	500	500
Aktív időbeli elhatárolások	<u>15</u>	1 038 831	855 278
Értékesítésre tartott eszközök	<u>16</u>	1 180 650	527 400
Forgóeszközök összesen		16 183 572	17 552 062
Eszközök összesen		32 534 517	33 497 446

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

FORRÁSOK	<i>Megjegyzések</i>	2024.12.31	2023.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	<u>17</u>	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	<u>18</u>	(214 249)	(160 147)
Tőketartalék	<u>17</u>	1 601 233	1 562 273
Átváltási tartalék	<u>19</u>	989 240	244 817
Eredménytartalék	<u>17</u>	38 075	3 417 152
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen		2 586 288	5 236 084
Nem ellenőrző részesedések	<u>20</u>	388 490	231 475
Saját tőke összesen:		2 974 778	5 467 559
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	<u>21</u>	653 249	904 732
Céltartalékok várható kötelezettségekre	<u>23</u>	106 848	91 784
Halasztott adó kötelezettségek	<u>24</u>	1 426 222	1 450 894
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<u>25</u>	5 864 292	4 860 165
Tartozások kötvénykibocsátásból	<u>22</u>	13 008 028	13 033 923
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<u>5</u>	1 025 680	1 272 781
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		22 084 319	21 614 279
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	<u>21</u>		90 397
Szállítói kötelezettségek	<u>26</u>	4 368 048	3 578 720
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	<u>12</u>	43 884	58 658
Egyéb kötelezettségek	<u>27</u>	1 435 890	1 021 169
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<u>5</u>	483 405	440 467
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	<u>40</u>	315 287	456 446
Passzív időbeli elhatárolások	<u>28</u>	803 523	769 751
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	<u>16</u>	25 383	
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7 475 420	6 415 608
Kötelezettségek és saját tőke összesen		32 534 517	33 497 446

Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Megjegyzések</i>	2024	2023 Módosított
Értékesítés nettó árbevétele	29	39 707 123	32 818 311
Egyéb működési bevétel	31	251 912	403 429
Bevételek összesen		39 959 035	33 221 740
Saját termelésű készletek állományváltozása	32	(1 182 431)	(3 409 737)
Anyagköltségek	33	(124 645)	(138 853)
Eladott áruk és szolgáltatások	34	(491 834)	(631 023)
Igénybevett szolgáltatások	35	(29 271 417)	(22 714 327)
Személyi jellegű ráfordítások	36	(2 685 843)	(2 408 214)
Értékcsökkenés és amortizáció	3, 4	(865 446)	(780 216)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	(478 037)	(414 108)
Egyéb működési ráfordítások	37	(925 418)	(759 952)
Működési költségek		(36 025 071)	(31 256 430)
Működési eredmény		3 933 964	1 965 310
Pénzügyi bevételek	38	448 899	2 517 135
Pénzügyi ráfordítások	39	(1 026 680)	(1 093 179)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	7	2 607	(6 339)
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 358 790	3 382 927
Jövedelemadók	40	(1 199 839)	(677 531)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye		2 158 951	2 705 396
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	16	24 398	
Adózott eredmény		2 183 349	2 705 396
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2 097 321	2 706 363
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		86 028	(967)
		2 183 349	2 705 396
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	42		
Alap		60,3	75,2
Hígított		60,2	75,0

A 9-103. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Megjegyzések</i>	2024	2023
Adózott eredmény		2 183 349	2 705 396
Egyéb átfogó jövedelem			
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban átsorolásra kerülnek az eredménybe</i>			
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	41	761 541	(269 611)
Egyéb		0	0
Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban átsorolásra kerül az eredménybe		761 541	(269 611)
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</i>			
Egyéb		0	0
Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe		0	0
Egyéb átfogó jövedelem		761 541	(269 611)
Teljes átfogó jövedelem		2 944 890	2 435 785
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2 841 744	2 446 678
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		103 146	(10 893)
		2 944 890	2 435 785

A 9-103. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	<i>Megjegyzések</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. december 31-én		171 989	(370 862)	1 564 066	3 205 707	504 502	5 075 402	175 508	5 250 910
Adózott eredmény					2 706 363		2 706 363	(967)	2 705 396
Egyéb átfogó jövedelem	41					(259 685)	(259 685)	(9 926)	(269 611)
Teljes átfogó jövedelem					2 706 363	(259 685)	2 446 678	(10 893)	2 435 785
Akvizíció	2.5.2.1				1 341 982		1 341 982	66 860	1 408 842
Osztalék	17				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény értékesítés	18		210 715				210 715		210 715
MRP és vezetői részvényprogram	18			(1 793)			(1 793)		(1 793)
Egyenleg 2023. december 31-én		171 989	(160 147)	1 562 273	3 417 152	244 817	5 236 084	231 475	5 467 559
Adózott eredmény					2 097 321		2 097 321	86 028	2 183 349
Egyéb átfogó jövedelem	41					744 423	744 423	17 118	761 541
Teljes átfogó jövedelem					2 097 321	744 423	2 841 744	103 146	2 944 890
Akvizíció	2.5.2.1				(1 022 498)		(1 022 498)	53 869	(968 629)
Osztalék	17				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás	18		(54 102)				(54 102)		(54 102)
MRP és vezetői részvényprogram	18			38 960			38 960		38 960
Egyenleg 2024. december 31-én		171 989	(214 249)	1 601 233	38 075	989 240	2 586 288	388 490	2 974 778

A 9-103. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2024.12.31	2023.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 358 790	3 382 927
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	16	24 398	0
Adózás előtti eredmény		3 383 188	3 382 927
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		668 489	582 874
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	4, 6	734 966	611 450
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	36	44 459	14 882
Nettó árfolyamkülönbözet		(1 070)	578 504
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	31	(1 740)	(101 057)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása		243 027	(1 007 122)
Pénzügyi bevételek	38	(448 899)	(1 510 013)
Pénzügyi költségek	39	783 653	1 093 179
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	7	(2 607)	6 339
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	23	(15 064)	(11 749)
Működő tőke változásai			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	11, 12, 13, 14, 15	(496 424)	(688 871)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	10	690 268	3 780 670
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	16	(1 267 800)	
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	12, 26, 27, 28	1 223 047	(2 779 890)
		5 537 493	3 952 123
Kapott kamatok	38	324 156	1 122 581
Kifizetett kamatok	39	(584 322)	(731 816)
Fizetett jövedelemadó	40	(1 509 095)	(837 860)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		3 768 232	3 505 028
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	3, 31	8 453	801 500
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	3	(319 701)	(22 277)
Pénzügyi eszközök vásárlása	8	(14 754)	(2 450)
Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	7	1 500	91 500
Fejlesztési kiadások	4	(195 196)	(177 225)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(519 698)	691 048
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	18	119 714	259 426
Saját részvények vásárlása	18	(170 030)	(71 100)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	2.5.2.1, 2.5.3	0	(1 127 101)
Halasztott vételár fizetése	2.5.2.1	(237 763)	(241 665)
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	5	(566 137)	(502 717)
Hitelfelvételből származó bevétel	21, 22	0	0
Hitelek visszafizetése	21	(341 880)	(765 946)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	17	(4 449 944)	(3 836 900)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(5 646 040)	(6 286 003)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(2 397 506)	(2 089 927)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		8 292 649	10 646 364
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		(238 974)	(263 788)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	14	5 656 169	8 292 649

A 9-103. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások. A szolgáltatói szektorban vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.5.2.1-es pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelését követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Dymschiz Gay) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Dymschiz Doron). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2024. december 31-én	Tulajdoni hányad 2023. december 31- én
GD Holding Kft.	39,18%	39,18%
DDGroup Kft.	39,18%	39,18%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	-	8,24%
Munkavállalók	1,72%	1,77%
Visszavásárolt saját részvény	0,77%	0,97%
Egyéb befektetők	19,15%	10,67%
Összesen	100%	100%

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2025. április 9-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2024. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A Csoport tagvállalatai

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

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

2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerülnek elszámolásra. Az akvizíció bekerülési értéke az átadott ellenérték - az akvizíció időpontjában érvényes valós értéken - és a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kerül meghatározásra. A Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldönti, hogy a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedéseket valós értéken, vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos hányadán értékeli. A Csoport az összes múltbeli

felvásárlás esetén a nem ellenőrző részesedések azonosítható nettó eszközérték arányos értékelését választotta. Az akvizícióval kapcsolatos költségek felmerülésükkor kerülnek ráfordításként elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások között szerepelnek.

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

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

Vagy

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

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül kerül rendezésre,

- Azt elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Azt a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül kell teljesíteni,

Vagy

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

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

2.1.6 Árbevétel

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

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

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

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

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

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

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

Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítői jutalékok

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

Havi franchise díj a franchise partnerek által generált jutalékvolumenek alapján

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

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

Új franchise partnerektől kapott belépési franchise díj többéves szerződések alapján

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

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

2.1.7 Közvetítői jutalékköltségek

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

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

2.1.8 Szerződéses eszközök

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

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

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

2.1.9 Szerződéses kötelezettségek

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

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

2.1.10 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

2.1.11 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti. Az IAS 36 szerinti eszköz értékvesztéseket pénzügyi ráfordítások között árfolyamvesztésig soron jeleníti meg a Csoport.

2.1.12 Immateriális javak

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

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

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

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

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

2.1.13 Készletek

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

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

2.1.14 Hitelfelvételi költségek

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

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

2.1.15 Követelések

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

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

2.1.16 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

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

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

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

A megszünt tevékenységek nem tartoznak a folytatódó tevékenységek eredményei közé, és az eredménykimutatásban a megszünt tevékenységek adózás utáni nyereségeként vagy veszteségeként egyetlen összegben kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 15. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

2.1.17 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

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

Erdménnyel szemben valós értéken értékelt

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

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.18 Céltartalékok

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

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

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

A Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft.-t jótállási és kellékszavatossági kötelezettségek terhelik, amelyek az ingatlan elkészülte után legfeljebb tíz évig terjedő időszakra vonatkoznak, abban az esetben, amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a teljesítés időpontjában meglévő hiba merül fel (épületszerkezet, épületgépészet, stb.). Ezek a feltételek olyan "biztosíték típusú" garanciákat jelentenek, amelyeket jogszabályi kötelezettségként minőségi garanciaként kell nyújtani. A kisebb javítások azonnal költségként kerülnek elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások, anyagköltségek között szerepelnek.

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

A garanciális céltartalék kiszámításához használt feltételezések az ingatlanértékesítés szintjén, valamint az összes eladott ingatlanra vonatkozó garanciális időszak alapján a nagyobb javításokról rendelkezésre

álló jelenlegi és korábbi információkon alapulnak. Várhatóan ezek a költségek az értékesítés időpontjától számított három éven belül merülnek fel és diszkontált jelenértéken kerülnek bemutatásra.

2.1.19 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

2.1.20 Lízing

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

A Csoport mint lízingbe vevő

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

i) Használati jog eszközök

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

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

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

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

ii) Lízingkötelezettségek

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

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

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Csoport a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a

jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Csoport lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Csoport a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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

2.1.21 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.22 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.23 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.24 Osztalék

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

2.1.25 Részvényjuttatások, opciós programok

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 18. pontban található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

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

2.1.26 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

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

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

2.1.27 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2024. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2024. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, melyeket a Csoport 2023. január 1-étől alkalmaz:

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén, vagy azt követően induló beszámolási időszakokra kell alkalmazni, az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia. A vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások értelmében a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyekhez a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsok kapcsolódnak.

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

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

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

A Csoport nem vesz részt visszlízing ügyletekben, így a módosításoknak nincs hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

- **IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakokra kell alkalmazni. A módosítások kiegészítik az IFRS-ekben már meglévő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elejére és végére közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyekre ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett pénzmozgással nem járó változások típusát és hatását is, amelyek akadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elejére és végére sávosan közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét.

A Csoport nem vesz részt szállítói finanszírozási ügyletekben, így a módosításoknak nincs hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan. Az IFRS 18 előírja a gazdálkodó egységnek, hogy az eredménykimutatásban minden bevételét és ráfordítását az alábbi öt kategória egyékiébe sorolja: működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszűnt tevékenységek. Ezeket a kategóriákat kiegészítik összegző sorok bemutatására vonatkozó előírások a működési eredményre, az adózási és finanszírozás előtti eredményre és az eredményre.

Az IFRS 18 előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, amelyek a bevételek és ráfordítások részösszegei, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására vonatkozóan, az elsődleges pénzügyi kimutatások

és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján. Emellett egyéb standardok előírásai is módosításra kerültek az IFRS 18 bevezetésének eredményeként.

Az IFRS 18 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 visszamenőlegesen alkalmazandó. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

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

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

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

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

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

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

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

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

A módosítások egy elismert ellentmondás feloldását célozzák meg az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei között, az eszközök eladásának vagy hozzájárulásának kezelésében egy befektető és társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között. A módosítások fő következménye, hogy teljes nyereséget vagy veszteséget kell megjeleníteni, amikor az ügylet egy üzletet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e ágyazva vagy sem). Részleges nyereséget vagy veszteséget kell megjeleníteni, amikor az ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem alkotnak üzletet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak elhelyezve. 2015. decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta ennek a

módosításnak a hatálybalépését a tőke módszerrel kapcsolatos kutatási projektjének eredményéig. A módosítást az EU még nem fogadta be.

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

2.3 Múltbeli kimutatások módosításai

A Csoport átsorolta a magyarországi pénzügyi közvetítés közvetlen jutalékköltségét Eladott áruk és szolgáltatások költségsorról Igénybevett szolgáltatások sorra e költségtétel lengyel és olasz költségekkel konzisztens kezelése érdekében. Az átsorolás biztosítja az egyes költségtípusok azonos kezelését és annak nincs hatása a Csoport eredményére, mivel az operatív költségek közötti átsorolás.

Az átsorolás előtti és utáni kimutatást Működési eredmény szintig mutatja be az alábbi táblázat.

Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás

2023

Folytatódó tevékenységek

	2023	2023 Módosított	Módosítás
Értékesítés nettó árbevétele	32 818 311	32 818 311	0
Egyéb működési bevétel	403 429	403 429	0
Bevételek összesen	33 221 740	33 221 740	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	(3 409 737)	(3 409 737)	0
Anyagköltségek	(138 853)	(138 853)	0
Eladott áruk és szolgáltatások	(1 476 517)	(631 023)	845 494
Igénybevett szolgáltatások	(21 868 833)	(22 714 327)	(845 494)
Személyi jellegű ráfordítások	(2 408 214)	(2 408 214)	0
Értékcsökkenés és amortizáció	(780 216)	(780 216)	0
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(414 108)	(414 108)	0
Egyéb működési ráfordítások	(759 952)	(759 952)	0
Működési költségek	(31 256 430)	(31 256 430)	0
Működési eredmény	1 965 310	1 965 310	0

2.4 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.4.1 Goodwill értékvesztése

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

2.4.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

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

2.4.3 Speratív jutalékok

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

2.4.4 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos

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

2.4.5 Halasztott vételár és opciós kötelezettség

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

2.4.6 Céltartalékok

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

2.5 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2024.12.31	2023.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (beolvadással megszünt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft. (beolvadással megszünt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o (végelszámolással megszünt)	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	-	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Residential Development Kft. (beolvadással megszünt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Reviczky 6-10. Kft. (beolvadással megszünt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	94%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Realizza S.r.l. (végelszámolással megszünt)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	-	85%
Realizza Franchising S.r.l. (végelszámolással megszünt)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	-	94%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (értékesítésre tartottnak minősített)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	-
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	-

A Társaság és leányvállalatainak beszámolási időszaka megegyezik.

A Társaság 2023. év során növelte tulajdonrészét az alábbi leányvállalatokban:

- a) A Társaság 2023. januárjában megszerezte a HGroup S.p.A. további 22,84% -át, ezzel közvetlen tulajdoni hányada 94,0%-ra emelkedett,
- b) A HGroup S.p.A. 2023. első negyedében megszerezte a Credipass S.r.l. további 5%-os közvetlen tulajdonrészét, ezzel a Csoport közvetett tulajdoni részaránya 93,8%-ra emelkedett.

A cégstruktúra racionalizálása érdekében az alábbi változások történtek 2024. évben:

- a) A Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. és az Energetikai Tanúsítvány Kft. beolvadtak a Home Management Kft-be,
- b) A DH Projekt Kft és a Superior Real Estate Kft. beolvadtak a REIF 2000 Kft-be,
- c) MyCity Residential Development Kft. és a Reviczky 6-10 Kft. beolvadtak a Pusztakúti 12 Kft-be,
- d) Végelszámolással megszűntek az alábbi társaságok: Credipass Sp. z. o.o, Realizza S.r.l. és Realizza Franchising S.r.l.

A Társaság 2024. augusztus 21-én társaságot alapított DH Energy néven energiahatékonysági beruházásokkal kapcsolatos szolgáltatások nyújtására lakossági ügyfeleknek. Ezen felül az Impact Alapkezelő Zrt. által kezelt Duna House Golden Visa Lakás Ingatlan alapban jegyezte le a befektetési jegyek 100%-át. Az alapot Értékesítésre tartott minősített eszközként kezelte 2024. év végén.

2.5.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.5.1.1 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.

2.5.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.5.1.3 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.

2.5.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.5.1.5 Home Management Kft.

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

2.5.1.6 GDD Commercial Kft.

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

2.5.1.7 SMART Ingatlan Kft.

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

2.5.1.8 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.5.1.9 Home Line Center Kft.

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

2.5.1.10 DH Energy Zrt.

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

2.5.1.11 Pusztakúti 12 Kft.

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

2.5.1.12 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.5.1.13 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.5.1.14 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

2.5.1.15 Csehországi leányvállalatok

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

2.5.1.16 Olaszországi leányvállalatok

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

A Hgroup SpA holdingtársaságnak jelenleg két leányvállalata van, amelyekben közel 100% tulajdonrészrel rendelkezik. A Hgroup csoport Credipass leányvállalata pénzügyi termékközvetítésre, elsősorban jelzáloghitelek és egy speciális hiteltermék, CQS közvetítésére szakosodott. A csoport másik jelentős tevékenysége, hogy a Medioinsurance Srl-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt.

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Duna House Csoport részesedése 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részesedése 2022. 12. 31-én	Duna House Csoport részesedése 2023. 12. 31-én	Duna House Csoport részesedése 2024. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	70,0%	71,1%	94,0%	94,7%
Credipass S.r.l.	66,3%	67,4%	93,8%	94,5%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	71,1%	94,0%	94,7%
Realizza S.r.l.	57,4%	58,3%	84,6%	-
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	52,6%	94,0%	-

2.5.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

2.5.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.5.1.16. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

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

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

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

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

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

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

A várható earn out kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2023	2024
2023.12.31- i kalkuláció		
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	3 106	6 466
- Módosítások (24% adó)	-745	-1 552
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	2 360	4 914
EV/EBITDA szorzó	10,0x	10,0x
Várható Cégérték	23 603	49 139
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835
Várható Saját tőke érték	16 768	42 304
	8,40%	8,40%
30% tulajdonrésze kalkulált Earn out	1 409	3 554
Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várható Earn out	1 074	2 709
2024.12.31- i kalkuláció		
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA		7 670
- Módosítások (24% adó)		-1 841
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA		5 829
EV/EBITDA szorzó		10,0x
Várható Cégérték		58 292
- Nettó hitelállomány		-7 120
Várható Saját tőke érték		51 172
		8,40%
30% tulajdonrésze kalkulált Earn out		4 298
Aktuálisan jogosult 22,17% tulajdonrésze jutó Várható Earn out		3 177

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 8,1%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2023: 8,9%-os).

A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022, 2023. és 2024. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat átértékelési hatásait figyelembe véve 3 056 477 euró, 1 253 431 ezer Ft volt 2024. december 31-én (2023. december 31-én: 3 412 712 euró, 1 306 318 ezer Ft).

Opciós vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Csoport vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Csoport vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig, az eladók eladási opciója több részletben 2026. július 1. 2028. június 30. között hívható le. Az opciós vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a * (10.5 * konszolidált korrigált EBITDA az opciós vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján *mínusz* nettó hitel). A Csoport azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók két részletben, 2025. év végén és 2027. év közepén kerülnek gyakorlásra (2023: 2025. év közepén).

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

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2023	2024	2025	2026	Átlag, Várható lehívás 2025	Átlag, Várható lehívás 2027
2023.12.31- i kalkuláció						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	3 106	6 466			4 786	
- Módosítások (24% adó)	-745	-1 552			-1 149	
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	2 360	4 914			3 637	
EV/EBITDA szorzó					10,5x	
Várható Cégmenték					38 190	
- Nettó hitelállomány					3 313	
Várható Saját tőke érték					41 503	
					30,00%	
30% tulajdonrészre kalkulált Opciós kifizetés					12 451	
Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrészre jutó Várható opciós kifizetés					9 490	
2024.12.31- i kalkuláció						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	2 919	7 670	8 820	9 820	5 205	9 320
- Módosítások (24% adó)	-1 051	-1 841	-2 117	-2 357	-1 446	-2 237
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	1 868	5 829	6 703	7 463	3 759	7 083
EV/EBITDA szorzó					10,5x	10,5x
Várható Cégmenték					39 468	74 374
- Nettó hitelállomány					3 313	6 000
Várható Saját tőke érték					42 781	80 374
Lehívás					16,85%	5,32%
Várhatóopciós kifizetés					7 207	4 279

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette az opciós kifizetések várható időpontjait és 8,1%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2023: 8,9%-os). A Csoport egyedi megállapodásokat

kötött 2022, 2023 és 2024. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 10 194 049 euró, 4 180 478 ezer Ft volt 2024. december 31-én (2023. december 31-én: 8 352 131 euró, 3 190 067ezer Ft).

2.5.3 2023. évben végrehajtott tranzakciók

2.5.3.1 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Hgroup S.p.A.

A Társaság 2023. január 25-én megállapodást kötött a Vgroup Ltd-vel annak Hgroup S.p.A-ban fennálló 5,99%-os tulajdonrészének megszerzéséről és a 2021. december 10-én kelt Befektetői Szerződés szerint fennálló halasztott vételár kötelezettségek elszámolásáról összesen 2 350 ezer euró ellenérték fejében.

A Társaság 2023. január 31-én megállapodást kötött Diego Locatellivel a Hgroup S.p.A-ban fennálló 16,85%-os tulajdonrészének megszerzéséről. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

2.5.3.2 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Credipass S.r.l.

2023. március során a Hgroup S.p.A. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l-ban.

2.5.3.3 Kisebbségi tulajdonrész vásárlása – Professionecasa

A Hgroup S.p. A. 2023. szeptember 30-án befektetési és együttműködési megállapodást Professionecasa S.p.A.-val, amelynek értelmében 10%-os, nem-irányító tulajdonrészt szerzett a társaságban.

2.5.4 2024. évben végrehajtott tranzakciók

2.5.4.1 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Hgroup S.p.A.

A Társaság 2024. év során megállapodást kötött kisebbségi tulajdonos magánszeméllyel annak Hgroup S.p.A-ban fennálló 0,70%-os tulajdonrészének megszerzéséről és a 2021. december 10-én kelt Befektetői Szerződés szerint fennálló halasztott vételár kötelezettségek elszámolásáról.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
2022. december 31-én	2 120 757	496 576	2 617 333
Beszerzés	302	21 975	22 277
Értékesítések	(45 155)	(5 962)	(51 117)
Deviza átváltási különbözetek	(66 281)	(5 257)	(71 538)
2023. december 31-én	2 009 623	507 332	2 516 955
Beszerzés	273 196	46 505	319 701
Értékesítések	(5 613)	(31 370)	(36 983)
Deviza átváltási különbözetek	103 231	18 269	121 500
2024. december 31-én	2 380 437	540 736	2 921 173
2022. december 31-én	(333 707)	(309 479)	(643 186)
Éves értékcsökkenés	(64 411)	(53 324)	(117 735)
Értékesítések	7 974	4 097	12 071
Deviza átváltási különbözetek	7 793	4 344	12 137
2023. december 31-én	(382 351)	(354 362)	(736 713)
Éves értékcsökkenés	(71 101)	(33 840)	(104 941)
Értékesítések	239	16 246	16 485
Deviza átváltási különbözetek	(14 602)	(17 291)	(31 893)
2024. december 31-én	(467 815)	(389 247)	(857 062)
Nettó könyv szerinti érték			
2024. december 31-én	1 912 622	151 489	2 064 111
2023. december 31-én	1 627 272	152 970	1 780 242
2022. december 31-én	1 787 050	187 097	1 974 147

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

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

4. Immateriális eszközök

eFt-ban	Immateriális eszközök
2022. december 31-én	8 309 245
Beszerzés	177 225
Deviza átváltási különbözetek	(309 072)
2023. december 31-én	8 177 398
Beszerzés	195 196
Értékesítések	(46 960)
Deviza átváltási különbözetek	510 845
2024. december 31-én	8 836 479
2022. december 31-én	(1 643 112)
Éves amortizáció	(611 450)
Deviza átváltási különbözetek	60 575
2023. december 31-én	(2 193 987)
Éves amortizáció	(734 966)
Értékesítések	57 265
Deviza átváltási különbözetek	(131 261)
2024. december 31-én	(3 002 949)
Nettó könyv szerinti érték	
2024. december 31-én	5 833 530
2023. december 31-én	5 983 411
2022. december 31-én	6 666 133

A Cégcsoport 2024. során 195 196 eFt értékben szerzett be szellemi termékeket (2023: 177 225 eFt), ide értve bevezetés alatt álló cégcsoport szintű kontrolling és riporting rendszert, valamint hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszerek fejlesztéseinek aktivált költségeit.

5. Lízingek

	2024	2023
Eszközhasztalati jog		
Ingatlanok	1 152 282	1 301 103
Gépek és berendezések	154 257	182 712
Eszközhasztalati jog könyv szerinti értéke	1 306 539	1 483 816
Lízingkötelezettségek lejárat szerint		
1 éven belüli	483 405	440 467
1-5 év közötti	795 458	965 938
5 éven túli	230 222	306 843
Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke	1 509 085	1 713 248
	2024	2023
Eszközhasztalati jog értékcsökkenés	(478 037)	(414 108)
Kamatráfordítás	(78 641)	(82 676)
	(556 678)	(496 784)
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása	2024	2023
Adózás előtti eredmény	9 459	5 934
Értékcsökkenés	478 037	414 108
Kamatköltség	-78 641	-82 676
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	408 855	337 366
Lízingkötelezettség törlesztése	-566 137	-502 717
Fizetett kamat	78 641	82 676
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-487 496	-420 040

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

Eszközhasználati jog	Gépjármű bérleti díj	Iroda bérleti díj	Összesen
2022.12.31	288 931	1 251 998	1 540 929
Új lízingszerződések	117 308	381 975	499 283
Szerződésmódosítások	21 109	81 988	103 097
Árfolyamváltozás	764	8 567	9 331
Növekedés összesen	139 181	472 530	611 711
Értékcsökkenés	(72 871)	(341 236)	(414 107)
Szerződésmódosítások	(39 396)	(156 109)	(195 505)
Árfolyamváltozás	(4 766)	(54 446)	(59 212)
Csökkenés összesen	(117 033)	(551 791)	(668 825)
(+/-) Eszközök közötti átsorolás	(121 549)	121 549	0
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2023.12.31	189 530	1 294 286	1 483 816
Új lízingszerződések	59 270	155 904	215 175
Szerződésmódosítások	1 849	269 368	271 217
Árfolyamváltozás	8 324	74 768	83 093
Növekedés összesen	69 444	500 041	569 485
Értékcsökkenés	(73 966)	(390 164)	(464 130)
Szerződésmódosítások	(2 940)	(1 820)	(4 760)
Szerződések felmondása	(24 745)	(253 127)	(277 872)
Árfolyamváltozás	(0)	(0)	(0)
Csökkenés összesen	(101 650)	(645 112)	(746 762)
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2024.12.31	157 324	1 149 215	1 306 539

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

Lízingkötelezettségek	2024	2023
január 01-én	1 713 248	1 762 557
Új lízingszerződések	215 505	499 283
Szerződésmódosítások	275 485	117 681
Kamatnövekedés	78 641	82 676
Árfolyamváltozás	113 734	12 408
Növekedés összesen	683 364	712 047
Lízingfizetések	(566 137)	(502 717)
Szerződésmódosítások	(7 254)	(190 772)
Árfolyamváltozás	(3 362)	(65 019)
Szerződések felmondása	(310 774)	(2 848)
Csökkenés összesen	(887 527)	(761 356)
Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke	1 509 085	1 713 248

A Csoport a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon 8,9%-os (2023: 9,0%), Lengyelországban 8,2%-os (2023: 8,2%), Olaszországban 3,3%-os (2023: 3,1%) diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

2024. évben csökkent a Csoport eszközhasználati jogainak könyv szerinti értéke, elsősorban olaszországi bérelt irodák terén végrehajtott racionalizálások, szerződésfelmondások következtében.

A lízingkötelezettségek 204 millió Ft-tal csökkentek 2024. évben, elsősorban a bérlemények körének csökkenése miatt. A Csoport 2024. évben elkötelezte magát irodabérletre amelyet a Csoport központi operációja fog használni. A bérleti időszak kezdete 2025. február 1, IFRS 16 szerinti nyitó eszközhasználati jog és kötelezettség várhatóan 560 millió forintot fog kitenni.

6. Goodwill

	<u>2024</u>	<u>Növekedés (csökkenés)</u>	<u>Átváltási különbözlet</u>	<u>2023</u>
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	801 251		66 207	735 044
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	234 200		24 141	210 059
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	730 118		60 970	669 148
Cseh franchise CGU <i>Duna House Franchise s.r.o.</i>	0	(14 861)	748	14 113
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	129 010	(110 000)	12 024	226 986
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500		0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 916 163		260 100	3 656 063
Összesen	5 829 242	(124 861)	424 189	5 529 914

A Csoportnak évente tesztelnie kell, hogy a goodwillt érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Cégcsoport. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

A Csoport elvégezte az akvirált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét 2024. és 2023. decemberében. Az ingatlan-, és hitelpiacokat érintő piaci visszaesések következtében 2024. év során a Csoport 14 861 ezer Ft értékvesztést számolt el a cseh franchise CGU és 110 000 ezer Ft értékvesztést a cseh saját iroda CGU tekintetében. 2023. évben nem merült fel értékvesztés szükségessége.

Lengyel franchise CGU

A lengyel franchise CGU 2024. december 31-i 1 210 459 ezer Ft-os (2023: 1 955 433 ezer Ft) megtérülő értékét a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó

pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanpiac fellendülését. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 10,2% (2023: 9,6%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2023: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőke költséggnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2024. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 801 251 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

Lengyel saját iroda CGU

A lengyel saját iroda CGU 2024. december 31-i 528 121 ezer Ft-os (2023: 741 222 ezer Ft) megtérülő értékét ugyancsak a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanközvetítői szolgáltatások iránt ismételt megemelkedett keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 10,2% (2023: 9,6%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2023: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőke költséggnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2024. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 234 200 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

Lengyel pénzügyi közvetítő CGU

A lengyel pénzügyi közvetítő CGU 2024. december 31-i 6 999 479 ezer Ft-os (2023: 3 829 810 ezer Ft) megtérülő értékét szintén a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék a hitelközvetítői szolgáltatások és hitelfelvétel iránt 2024. során megugró piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 10,2% (2023: 9,6%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2023: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőke költséggnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2024. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 730 118 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

Cseh franchise CGU

A cseh franchise CGU goodwill értéke 14 113 ezer Ft volt 2023. december 31-én. A felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték nem támasztotta alá a goodwill könyv szerinti értékét, a teljes összegre értékvesztést képzett a Csoport.

Cseh saját iroda CGU

A cseh saját iroda CGU 2024. december 31-i 310 433 ezer Ft-os (2023: 376 225 ezer Ft) megtérülő értékét ugyancsak a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanközvetítői szolgáltatások iránt keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,8% (2023: 8,4%), és a négyéves időszakon túli cash flow-

kat 2,0%-os növekedési rátával (2023: 2,0%) extrapolálták. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés 110 000 ezer Ft értékvesztést számolt el a CGU goodwill értékével szemben.

Olasz pénzügyi közvetítő CGU

Az olasz pénzügyi közvetítő CGU 2024. december 31-i 43 963 477 ezer Ft-os (2023: 32 100 581 ezer Ft) megtérülő értékét szintén a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék a hitelközvetítői szolgáltatások és hitelfelvétel iránt élénkülő piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,1% (2023: 8,4%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os (2023: 2,0%) növekedési rátával extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mérséklődése a csökkenő EUR kamatkörnyezet miatt alacsonyabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőke költségnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2024. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 3 916 163 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

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

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

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

A felsorolt tényezők közül a Bruttó árrés alakulásának van a legjelentősebb hatása a goodwill értékvesztésre, így a lengyel és cseh CGU-k esetében erre a tényezőre végzett érzékenységvizsgálatot a Csoport. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU a goodwill könyv szerinti értékéhez képest 11x megtérülő értékkel rendelkezik 2024. végén, így érzékenységvizsgálat végzése nem indokolt.

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

CGU	Cash flow modellben alkalmazott átlagos bruttó árrés	Bruttó árrés szint amely alatt további goodwill értékvesztés indokolt
Lengyel franchise CGU	91,5%	89,2%
Lengyel saját iroda CGU	34,6%	29,9%
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU	16,5%	10,3%
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	28,0%	-
Cseh saját iroda CGU	23,6%	23,6%

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

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

Az előrejelzett infláció 2025. évre vonatkozóan Lengyelországban 3,8%, Csehországban 2,4%, Olaszországban 2,3%.

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

Növekedési rátára vonatkozó becslések – A Csoport az előrejelzési időszak első évében 20%-ot meghaladó növekedést vár a lengyel CGU-k esetében, azt követően pedig mérséklődő 5-15%-os éves növekedést. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU esetében 2025. évben 14,0%-os, majd következő évben 5,0%-os növekedéssel számolt. A CGU-k hosszútávú növekedési ütemére egységesen 2,0% éves növekedéssel számolt a Csoport.

7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Csoport 50% tulajdoni hányaddal rendelkezik a Pusztakúti 12 Kft. közös vezetésű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben. A társaság ingatlanfejlesztési projekt cég. A Csoport 50%-os részesedését tőkemódszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport továbbá 10%-os, nem irányító tulajdoni hányaddal rendelkezik a Professionecasa S.p.A-ban és egy főt delegálhat a társaság öt tagból álló igazgatóságába, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.

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

2024. évben 1 500 ezer Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2023. évben 91 500ezer Ft).

A Csoportnak 2024 december 31-én, illetve 2023. december 31-én nem voltak függő kötelezettségei a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban, és maguknak a közös vállalkozásoknak sincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyekért a Csoportnak függő felelőssége lenne.

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

2024. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	50,00%	50,00%	
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	4 395	114 834	1 470	1 500	122 199

2024. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Összesen
Árbevétel	7 217	7 217
Folytatódó tevékenység eredménye	5 214	5 214
Csoport része az adózott eredményből	2 607	2 607

2023. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	Összesen
Forgóeszközök	21 380	1 697 553	1 718 933
Befektetett eszközök	0	176 457	176 457
Rövid lejáratú kötelezettségek	(14 804)	(1 819 059)	(1 833 863)
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	(7 455)	(7 455)
Saját tőke összesen	6 576	47 495	54 071
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	3 288	114 834	118 122

2023. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	Összesen
Árbevétel	21 074	1 639 493	1 660 567
Folytatódó tevékenység eredménye	(12 677)	23 443	10 766
Csoport része az adózott eredményből	-6 339	2 344	-3 994

8. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Kaució, óvadék	127 806	105 052
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	8 000
Összesen	<u>127 806</u>	<u>113 052</u>

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

9. Halasztott adó követelések

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

A halasztott adóköveteléseket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

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

Halasztott adó követelés	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Üzleti kombinációból származó (Hgroup)	709 532	680 851
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	199 927	187 002
Veszteségelhatárolás	112 991	46 394
Vevőkövetelések értékvesztése	23 604	19 641
Céltartalék	10 709	2 835
Tárgyi eszközök értékelésének különbsége miatt	10 753	104
Összesen	<u>1 067 518</u>	<u>936 827</u>

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

felvásárlásához kapcsolódóan 709 532 eFt halasztott adó követelést tart nyilván a Csoport helyi számviteli szabályok szerinti képzett goodwill-hoz kapcsolódóan (2023: 680 852eFt).

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

A veszteségelhatárolásokból adódó halasztott adó követelések 112 991 eFt összegéből 100 318 eFt a lengyel leányvállalatokhoz kapcsolódik. A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

2024. december 31-i állapot:

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

2023. december 31-i állapot:

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege							
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z o.o.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2024	0	742	0	336 623	337 365	29 702	12%
2025	0	232 175	0	678 278	910 453	80 156	33%
2026	0	0	0	622 130	622 130	54 772	23%
2027	796 665	0	0	0	796 665	70 138	29%
2028	75 816	0	0	0	75 816	6 675	3%
Összesen	872 481	232 917	0	1 637 031	2 742 429	241 443	100%

10. Készletek

	2024.12.31	2023.12.31
Készletre vett ingatlanok értéke	2 202 542	2 264 947
Marketing eszközök	10 202	12 932
Közvetített szolgáltatások	0	526
Összesen	2 212 744	2 278 405

A készletre vett ingatlanok értékét i) a Forest Hill lakópark fejlesztés értékesítés alatt álló lakásai és a projekt második üteméhez tartozó telek értéke adja összesen 900 431 eFt összegben (2023: 2 264 947 eFt), valamint ii) továbbértékesítési célból vásárolt lakóingatlanok 1 302 111 eFt értékben. E készletek megtérülése az ingatlanok tervezett értékesítésével 2025. évben várható.

A készletet jelzálogjog nem terhelte.

11. Vevőkövetelések

	2024.12.31	2023.12.31
Vevőkövetelések	4 305 408	3 524 622
Vevőkövetelések értékvesztése	(243 548)	(212 865)
Összesen	4 061 860	3 311 757

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 750 103 eFt-tal nőtt, meghatározóan a hitelközvetítési volumenek és hitelintézetekkel szembeni jutalékkövetelések emelkedése miatt.

	2024.12.31	2023.12.31
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	212 865	170 609
Növekedés	93 972	111 331
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	0
Csökkenés	(63 289)	(69 075)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	30 683	42 256
Záró vevőkövetelések értékvesztése	243 548	212 865

12. Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek

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

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

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

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

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

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

Kapcsolt felekkel történt tranzakciók		Értékesítés kapcsolt feleknek	Beszerzés kapcsolt felektől	Kapcsolt követelések	Kapcsolt kötelezettségek
A Csoport felett jelentős befolyással rendelkező gazdálkodó egység:					
DDGroup Kft.	2024	191	772	123	-
	2023	-	-	-	-
GD Holding Kft.	2024	144	772	72	-
	2023	-	-	-	-
GD Property Group Kft.	2024	523 982	-	-	-
	2023	-	-	-	-
DD Real Estate Kft.	2024	534 466	-	-	-
	2023	-	-	-	-
Közös vállalat, amelyben az anyavállalat a tulajdonos:					
Hunor utca 24 Kft.	2024	-	-	12 661	-
	2023	-	-	11 161	-
Társult vállalkozás:					
Professione Casa	2024	-	64 159	358 197	-
	2023	-	-	314 335	-
A csoport kulcsfontosságú vezetői:					
Dolgozói részvények osztaléka	2024	-	-	-	40 389
	2023	-	-	-	36 725
Igazgatók és munkavállalók érdekeltségei	2024	-	9 272	101 818	2 631
	2023	-	6 460	3 765	2 133
Törzsrésztvényesek és kisebbségi tulajdonosok	2024	-	-	-	864
	2023	-	-	-	19 800
Kapcsolt felek összesen	2024	1 058 783	74 975	472 871	43 884
	2023	-	6 460	329 261	58 658

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

A kapcsolt követelések összértéke 472 871 eFt-ra emelkedett a tárgyidőszak alatt (2023: 329 261 eFt). A legnagyobb tétel a Professione Casa-val kötött együttműködés kapcsán fizetett upfront díj, amelyet a Csoport 2024. január 1-től kezdődően több évre számol el költségként. Ezen felül összesen 101 818 millió Ft kölcsönt nyújtott a Csoport középvezetőknek. A kölcsönök jelzáloggal fedezettek vagy earnout kifizetéssel kerülnek összevezetésre a jövőben.

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 40 389 eFt (2023: 36 725 eFt). A jóváhagyott osztalékokat a 17. fejezet mutatja be.

Az olasz Hgroup összesen 19 231 eFt tulajdonosi kölcsöntartozással rendelkezett nem ellenőrző részesedések tulajdonosai felé 2023. év végén, amely visszafizetésre került.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 47. pont mutatja be.

13. Egyéb követelések

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Adott előlegek	842 195	897 567
Egyéb követelések (adó)	99 836	573 605
Óvadék, letét	92 050	92 050
Rövid lejáratú kölcsönök	17 175	68 039
Egyéb követelés	19 885	25 660
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	14 475	13 510
Kaució	3 839	7 539
Peres ügyek illetékkövetelése	2 532	5 143
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	1 524	1 742
Engedményezett követelések	1 727	1 282
Összesen	<u>1 095 238</u>	<u>1 686 137</u>

Az adott előleg sor összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki. 2024. év végén 612 798 eFt az olasz Hgroup-hoz köthető (2023: 722 729 eFt). A Csoport 2023. során összesen 121 267 eFt értékvesztést képzett egyéb működési ráfordítások soron olyan ügynökhálózatnak adott előlegekkel szemben, amelyek behajtása nem várható.

Egyéb követelések (adó) soron egyes adónemek év végi túlfizetéseit tartja nyilván a Csoport.

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

A Csoportnak összesen 14 475 eFt követelése állt fenn 2024. év végén a Hgroup Spa. eladóival szemben vételárkorrekció kapcsán (2023: 13 510 eFt) (a felvásárlásról lásd 2.5.2.1. fejezetet). A felek közötti megállapodás értelmében a követelést a halasztott vételárakba kerül beszámításra (halasztott vételár kapcsán lásd még 25. fejezetet).

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök

	2024.12.31	2023.12.31
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	5 647 548	8 279 451
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	500	500
Pénztárok	8 621	13 198
Összesen	5 656 669	8 293 149

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

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	500 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén felhasználásra került összeget a 21. pont mutatja be. A bankszámlaegyenlegek pénzintézetek szerinti megbontását a 45. ponton belül a Hitelezési kockázat c. rész mutatja be

15. Aktív időbeli elhatárolások

	2024.12.31	2023.12.31
Speratív jutalék	838 916	697 401
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	65 934	43 259
Költségek aktív időbeli elhatárolása	133 981	114 618
Összesen	1 038 831	855 278

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése

okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 30. fejezetet).

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

16. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport igazgatósága a profiltisztítás jegyében a befektetési célú ingatlanportfólió fokozatos leépítése mellett döntött. Az értékesítés alatt álló ingatlanokat átsorolta értékesítésre tartott eszközzé.

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

	Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. 2024.12.31	Befektetési célú ingatlanok 2024.12.31	Ingatlanok 2024.12.31	Összesen 2024.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	559 838	527 400	93 412	1 180 650
Bekerülési érték kivezetése (források)	25 383			0
Nettó eszköz összesen	534 455	527 400	93 412	1 180 650
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>				
Befektetési célú ingatlanok	430 500	527 400	0	957 900
Ingatlanok			93 412	93 412
Követelések	10 057			10 057
Pénzeszközök	119 281			119 281
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	549 781	527 400	93 412	1 180 650
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>				
Halasztott adó kötelezettségek	3 991			3 991
Szállítók	7 417			7 417
Egyéb adókötelezettségek	67			67
Társasági adó kötelezettségek	11 762			11 762
Passzív időbeli elhatárolások	2 146			2 146
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	25 383	0	0	25 383
<u>Eredménykimutatás</u>				
Megszűnő tevékenység eredménye	24 398	0	0	24 398

	Befektetési célú ingatlanok 2023.12.31	Összesen 2023.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	527 400	527 400
Bekerülési érték kivezetése (források)	0	0
Nettó eszköz összesen	527 400	527 400
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>		
Befektetési célú ingatlanok	527 400	527 400
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	527 400	527 400
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>		
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	0	0
<u>Eredménykimutatás</u>		
Megszűnő tevékenység eredménye	0	0

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. zártkörű befektetési alap az Impact Alapkezelő Zrt. kezelésében. Az alap indulásához a Csoport 2024. augusztus 1-jén összesen 500 millió Ft értékben jegyzett befektetési jegyeket. A Csoport nem kapta meg a Golden Visa alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges engedélyt, így az alap értékesítését vagy megszüntetését tervezi.

17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részvényosztály	2024		2023	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

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

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó részzel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

A Társaság Közgyűlése 2024. április 29-én határozott 4 453 900 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2023. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (161 556 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 4 292 344 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 124,82 Ft). Az elhatározott osztalék 2024. május 28-án került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 125,21 Ft volt.

Osztalék levezetése	2024	2023
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	4 292 344	3 690 000
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	161 556	146 900
Elhatározott osztalék összesen	4 453 900	3 836 900
Levont SZJA	(57 191)	(36 136)
Elhatározott osztalék SZJA után	4 396 709	3 800 764
2. negyedév	(4 292 052)	(3 690 000)
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	(4 292 052)	(3 690 000)
1. negyedév	(36 725)	(18 825)
2. negyedév	(40 389)	(36 725)
3. negyedév	(40 389)	(36 725)
4. negyedév	(40 389)	(36 725)
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	(157 892)	(129 000)
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	(4 449 944)	(3 819 000)

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

18. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

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

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

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

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

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

2023/2033 Program

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

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

ezer	2023	2024
Működési eredmény	1 965 309	3 933 964
<i>Növelve</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	780 216	865 446
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	414 108	478 037
EBITDA	3 159 633	5 277 447
<i>Csökkentve</i>		
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Érd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye	69 107	
A MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-984485) és leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyereség	818 719	610 966
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrészes arányos EBITDA-szintű nyereséggel	65 717	173 748
Korrigált EBITDA (HUF) eredmény	2 206 089	4 492 733
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>	<i>381,95</i>	<i>395,20</i>
Korrigált EBITDA (EUR) eredmény	5 776	11 368

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

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

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

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

Munkavállalók 2023 program

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

Munkavállalók 2024 program

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

Munkavállalók 2025 program

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

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2024** és a **Vezetői opciós Program 2023/2025** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2024. év, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft. és Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok árbevétele nélkül számított konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2022. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján **az eredményességi feltétel teljesült.**

	2024	2022
Konszolidált árbevétel	39 707 123	30 264 318
Ingatlanfejlesztő társaságok árbevétele	(2 200 110)	(3 284 655)
Eredményességi feltétel alapjául szolgáló árbevétel	37 507 013	26 979 663

A 2024. április 29-én a Közgyűlés döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 1 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2024.12.31	2023.12.31
Időszak elején	332 785	744 287
Részvényvásárlás	205 587	146 027
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(230 220)	(522 515)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(21 996)	(35 014)
Időszak végén	286 156	332 785

19. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege 989 240 eFt (2023: 244 817 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

20. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérlegsoron a kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is. A Hgroup-nál szereplő nem ellenőrző részesedést a Csoport a 2.5.2.1. pontban bemutatott módszerrel jeleníti meg a beszámolóban.

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

Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2024	2023
Hgroup S.p.A.	Olaszország	5,32%	6,02%
Credipass S.r.l.	Olaszország	5,53%	6,23%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	5,32%	6,02%
Realizza S.r.l.	Olaszország	-	15,42%
Relabora S.r.l.	Olaszország	-	6,02%
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%
DH Energy Zrt.	Magyarország	20,00%	-

Jelentős nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény

Név	2024	2023
Hgroup S.p.A.	(49 711)	(7 260)
Credipass S.r.l.	91 534	(6 172)
Medioinsurance S.r.l.	42 244	33 089
Realizza S.r.l.	3 031	(8 552)
Relabora S.r.l.	(979)	(1 782)
Duna House Franchise s.r.o.	(4 131)	(2 937)
Duna House Hypoteky s.r.o.	110	78
Center Reality s.r.o.	(3 723)	(2 434)
Primse.com Sp. z o.o.	12 149	(4 997)
DH Energy Zrt.	(4 496)	0
Összesen	86 028	(967)

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2024. évre vonatkozóan

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

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2023. évre vonatkozóan

	2023.01.01-2023.12.31.					Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsura nce S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.				
Bevételek összesen	1 094 910	13 794 699	2 901 451	382 226	10 535	23 655	1 053	223 147	41 264
Működési költségek	(1 168 190)	(13 756 832)	(2 166 602)	(525 691)	(49 747)	(38 082)	(642)	(242 654)	(93 177)
Pénzügyi eredmény	(55 925)	(50 058)	(1 471)	(2 750)	0	(260)	(19)	(697)	(9 759)
Adózás előtti eredmény	(129 205)	(12 192)	733 378	(146 216)	(39 212)	(14 687)	392	(20 204)	(61 672)
Jövedelemadók	8 600	(86 935)	(183 723)	33 975	9 613	0	0	8 033	11 700
Adózott eredmény	(120 605)	(99 127)	549 655	(112 241)	(29 599)	(14 687)	392	(12 171)	(49 972)

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2024. december 31-re vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	DH Energy Zrt.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	1 439 999	4 280 186	2 382 696	0	0	325 654	19 461	36 340	47 828	10 296
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 637 113	6 589 159	17 832	0	0	6 974	0	31 229	75 600	0
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(2 360 482)	(3 056 292)	(1 097 790)	0	0	(379 153)	(448)	(429 302)	(134 286)	(27 775)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 151 746)	(1 948 979)	(31 385)	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke összesen	564 884	5 864 074	1 271 353	0	0	(46 526)	19 013	(361 734)	(10 859)	(17 478)
Ebből:										
Anyavállalatra jutó	530 878	5 498 933	1 194 817	0	0	(37 220)	15 211	(286 493)	(9 773)	(13 983)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	34 006	365 142	76 535	0	0	(9 305)	3 803	(75 241)	(1 086)	(3 496)

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2023. december 31-re vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsur ance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	1 818 899	3 027 963	2 012 323	65 257	27 742	314 978	17 341	51 612	31 634
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 617 563	6 642 903	14 458	115 752	488	1 943	0	12 819	61 693
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(1 693 975)	(2 460 193)	(685 479)	(588 815)	(753 185)	(340 782)	176	(389 649)	(219 864)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 691 544)	(2 181 041)	(33 050)	(101 954)	(7 058)	0	0	0	0
Saját tőke összesen	1 050 943	5 029 632	1 308 252	(509 760)	(732 013)	(23 861)	17 517	(325 218)	(126 536)
Ebből:									
Anyavállalatra jutó	987 676	4 716 449	1 229 495	(431 165)	(687 946)	(19 089)	14 014	(257 573)	(113 883)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	63 267	313 183	78 757	(78 595)	(44 067)	(4 772)	3 503	(67 645)	(12 654)

21. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2024.12.31	2023.12.31
Cash pool hitel, Olaszország			0	90 397
Összesen			0	90 397

Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
			<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>eFt</i>	<i>eFt</i>
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	1 298 600	1 465 718	532 544	561 047
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	294 339	325 235	120 705	124 493
October, 2 000 000 EUR	5,20%	2024.05.05	0	308 108	0	117 938
Credit Agricole (Creval), 1 500 000 EUR	Euribor 3m + 2,75%	2024.10.05	0	264 522	0	101 254
Összesen			1 592 939	2 363 582	653 249	904 732

BPER és Volksbank jelzáloghitelek

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

October és Creval hitelek

E hiteleket múltbeli felvásárlások finanszírozására vette fel a Hgroup Spa. Jelzáloggal nem biztosítottak. A hitelek 2024. év során teljes egészében visszafizetésre kerültek.

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

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

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

	<u>Kupon</u>	<u>Lejárat</u>	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	6 803 726	6 839 675
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 204 302	6 194 248
Összesen			13 008 028	13 033 923

Duna House NKP Kötvény 2030/I.

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

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

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

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

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

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

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

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

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

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

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

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

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

23. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
2022. december 31-én	17 000	63 035	80 035
Időszak során képzett	14 500	0	14 500
Időszak során felhasznált	0	0	0
A fel nem használt, az időszak során feloldott összege	0	0	0
Árfolyamhatások	0	(2 751)	(2 751)
2023. december 31-én	31 500	60 284	91 784
Időszak során képzett	10 763	0	10 763
Időszak során felhasznált	0	0	0
A fel nem használt, az időszak során feloldott összege	0	0	0
Árfolyamhatások	0	4 301	4 301
2024. december 31-én	42 263	64 585	106 848

Biztosíték típusú garanciák

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

Peres ügyek várható kifizetései

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

24. Halasztott adó kötelezettségek

	2024.12.31	2023.12.31
Vevőkövetelések értékvesztése	2 725	2 742
Speratív jutalék elszámolása miatt	75 502	62 766
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	34 751	55 158
Céltartalék	0	1 708
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 313 244	1 328 520
Összesen	1 426 222	1 450 894

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A 2024. évben a Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 313 244 eFt-ot tett ki a halasztott kötelezettséget összege az azonosított eszközökkel kapcsolatban (2023: 1 328 520 eFt).

A 2024. évi belül 75 502 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség (2023: 62 766 eFt).

25. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024.12.31	2023.12.31
Halasztott vételár	1 253 440	1 306 318
Kisebbségi részesedésre vonatkozó opciós kötelezettségek	4 180 478	3 190 067
Végkielégítési alap	429 014	362 411
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	1 360	1 369
Összesen	5 864 292	4 860 165

1 253 440 eFt-ot tett ki 2024-ben a 70%-os tulajdonrész megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke (2023: 1 306 318 eFt), 4 180 478 eFt-ot a kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke (2023: 3 190 067 eFt), valamint 429 014 eFt-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap (2023: 362 411 eFt). A halasztott vételár és opciós kötelezettség értékével kapcsolatos kalkulációt a 2.5.2.1. fejezet tartalmazza.

26. Szállítói kötelezettségek

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Szállítók	4 368 048	3 578 720
Összesen	<u>4 368 048</u>	<u>3 578 720</u>

A szállítói kötelezettségállomány év végi egyenlege összesen 789 328 eFt-tal növekedett a Csoport jutalékköltségeinek és igénybe vett szolgáltatásainak növekedésével összhangban.

27. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Adókötelezettség	595 806	410 703
Biztosítási elszámoló számla	277 778	172 540
Lakástulajdonosok elszámolási számla	224 134	138 534
Bérlők elszámolási számlája	132 350	125 873
Jövedelemtartozás	126 410	107 327
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	67 744	47 243
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	11 668	14 893
Részesedésekkel kapcsolatos kötelezettségek	0	4 056
Összesen	<u>1 435 890</u>	<u>1 021 169</u>

A Csoportnak 595 806 eFt le nem járt adótartozása volt (2023: 410 703 eFt).

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

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

A vevőktől kapott összesen 67 744 eFt (2023: 47 243 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 30. pont).

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

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2024. és 2023. december 31-én, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket amelyeket a 2.5.2.1. és 25. fejezetek mutatnak be.

28. Passzív időbeli elhatárolások

	2024.12.31	2023.12.31
Költségek passzív időbeli elhatárolása	651 643	618 303
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	151 880	151 448
Összesen	803 523	769 751

A Csoport 2024. év végén összesen 290 542 eFt költséghatárolással rendelkezett több éves motivációs csomagokkal kapcsolatban amelyek olaszországi értékesítési hálózatnak kerültek kiírásra (2023: 204 506 eFt). Egyéb költség elhatárolások értékesítők által ki nem számlázott közvetítői jutalékköltségekhez, könyvvizsgálói díjakhoz kapcsolódnak.

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

29. Értékesítés nettó árbevétele

	2024	2023
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	33 551 459	23 990 944
Ingatlan értékesítés bevétele	2 197 392	4 720 996
Franchise díjak	1 820 883	1 535 018
Ingatlanközvetítés árbevétele	1 542 718	2 094 483
Ingatlankezelés bevétele	228 763	230 267
Oktatások, képzések bevétele	108 822	65 340
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	78 517	10 085
Biztosításközvetítés bevétele	67 141	67 233
Értékbecslés árbevétele	40 644	20 455
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	20 548	18 000
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	20 285	11 938
Marketing bevétel bankoktól	13 770	30 739
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	10 731	4 837
Bérleti díj bevétele	5 450	16 286
Értékesítés támogatás bevétele	0	1 690
Összesen	39 707 123	32 818 311

A Duna House Csoport konszolidált árbevétele 21%-kal 39 707 123 eFt-ra emelkedett 2024. évben. A hitel- és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 85%-át tette

ki (2023: 73%). A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében 2 197 392 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2023: 4 720 996 eFt). Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételeken belül az Ingatlanközvetítés árbevétele 26%-kal csökkent az olaszországi ingatlanközvetítői tevékenység megszüntetése és mérséklődő lengyelországi ingatlanpiaci aktivitás következtében, míg a franchise díjak 19%-kal emelkedtek 2023. évhez képest.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

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

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Szerződéses egyenlegek

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Vevőkövetelések	3 109 126	3 311 757
Szerződéses eszközök	838 915	697 401
Szerződéses kötelezettségek	157 648	176 672

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

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt 152 413 eFt belépési díj (2023: 174 015 eFt) és 5 235 eFt ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előleg és foglaló (2023: 2 675 eFt) összegét tartalmazzák.

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	1 522 294	5 047 258

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2024 és 2023. során.

31. Egyéb működési bevételek

	2024	2023
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	128 176	230 745
Követelések értékvesztésének visszaírása	54 962	29 346
Továbbszámlázások bevételei	20 894	0
Egyéb	20 092	30 495
Bevételeként elszámolt foglalók	18 014	0
Elévült kötelezettségek	8 034	10 189
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	1 740	101 057
Készletkülönbözet	0	1 003
Káresemény	0	594
Összesen	251 912	403 429

A Csoport 2024-ben összesen 128 176 eFt egyéb működési bevételt realizált peres ügyekből (2023: 230 745 eFt).

32. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2024	2023
Pusztakúti 12. Kft.	(1 182 431)	(3 409 737)
Összesen	(1 182 431)	(3 409 737)
Tárgyévi készletváltozás levezetése	2024	2023
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	(1 317 803)	(3 779 002)
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	(1 182 431)	(3 409 737)
Eltérés	135 371	369 264
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	124 557	370 507
Szoftverfejlesztési költségek aktiválása	10 815	0
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	0	(1 243)
Összes saját termelésű készlet módosítás	135 372	369 264

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.
2024. évben 1 313 eFt kamatot altivált (2023: 1 243 eFt) (100%-os aktiválási ráta).

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

33. Anyagköltségek

	2024	2023
Közműdíjak	97 965	116 109
Üzemanyag	14 294	9 391
Nyomtatvány, irodaszer	7 926	8 904
Karbantartási költségek	4 460	4 449
Összesen	124 645	138 853

34. Eladott áruk és szolgáltatások

	2024	2023
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	310 933	363 160
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	120 475	107 957
Ingyanlanközvetítés közvetlen költsége	60 426	151 098
Alvállalkozói teljesítmények	0	899
Értékbecslői díjak	0	7 676
Energetikai tanúsítvány díjak	0	233
Összesen	491 834	631 023

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 32. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezette ki.

35. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	23 854 157	17 620 330
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	1 993 388	1 514 345
Szakmai szolgáltatási díjak	908 013	859 372
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	753 701	748 663
IT üzemeltetés költsége	594 017	601 955
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	369 036	437 154
Hirdetés-, reklám	304 431	381 711
Bérelti díj, közös költség	216 141	262 768
Ügyvédi díjak	121 994	128 540
Telefon-, kommunikációs költségek	66 843	56 300
Bankköltség, biztosítási díj	54 369	50 759
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	25 500	30 486
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	6 321	5 974
Értékbecslés közvetlen költsége	3 506	0
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	0	3 138
MyCity tervezési és építészeti költségek	0	12 826
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	0	6
Összesen	<u>29 271 417</u>	<u>22 714 327</u>

Az igénybevett szolgáltatások 81%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2023: 78%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor éves szinten 35%-kal bővült, összhangban a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemével (lásd 29. pontot). A pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségein belül 14 150 578 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2023: 11 642 607 eFt) (2.5.2.1. fejezet).

Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összegéből 2024. évben 1 534 319 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2023: 1 272 682 eFt), amely tétel meghatározó része közvetítői jutalékok kapcsán fizetett helyi adók, biztosítások voltak.

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

36. Személyi jellegű ráfordítások

	2024	2023
Béreköltség	2 016 311	1 797 673
Járulékok	164 443	383 522
Munkavállalók részvényprogram	44 459	14 882
Egyéb személyi jellegű juttatások	460 630	212 137
Összesen	2 685 843	2 408 214
Átlagos statisztikai létszám	201	204

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 204-ről 201 főre csökkent. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 55 főre mérséklődött a létszám az ingatlanközvetítő tevékenységek bezárása következtében (2023: 60 fő). Lengyelországban 8,5 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 11,2 fővel gyarapodott a csoportszintű funkciók és értékesítési csatornák bővítése következtében.

A Csoport magas inflációs nyomás következtében bérfejlesztést hajtott végre Magyarországon és Lengyelországban 2024 és 2023. során.

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

37. Egyéb működési ráfordítások

	2024	2023
Követelések értékvesztése	399 666	300 561
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	260 220	194 427
Egyéb	180 434	235 031
Bírságok	53 149	14 094
Behajthatatlan követelések leírása	19 866	5 575
Kötbér, késedelmi kamat	6 192	5 962
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	4 118	597
Hiányzó készlet	1 556	1 208
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	217	2 497
Összesen	925 418	759 952

A Csoport 399 666 eFt értékvesztést képzett követelésekkel szemben (2023: 300 561 eFt).

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, ÁFA, KATA adó) az ÁFA-mentes tevékenységet végző társaságokban le nem vonható ÁFA és a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

38. Pénzügyi műveletek bevételei

	2024	2023
Árfolyamnyereség	124 743	1 394 554
Kapott kamatok	324 156	1 122 581
Összesen	448 899	2 517 135

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

A Csoport 2023. évben összesen 1 296 980 eFt árfolyamnyereséget ért el a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódó earnout kötelezettségek átárazásán a leányvállalatok gyenge 2023. évi eredménye következtében, míg 2024. évben árfolyamvesztéssel számolt el (lásd 39. pontot).

A kapott kamatok összege 2024. évben a piaci hozamok mérséklődése és befektethető pénzállomány átlagos szintjének osztalékfizetést követő csökkenése következtében maradt el a 2023. évi szinttől.

A Csoport 2024. során 324 156 eFt kamatbevételre, bankoknál lekötött betétek után járó kamatbevételre tett szert (2023: 1 122 581 eFt).

39. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kötvény kamat	442 105	442 093
Árfolyamveszteség	363 717	361 363
Fizetett kamatok	142 217	207 047
Lízing kamat	78 641	82 676
Összesen	<u>1 026 680</u>	<u>1 093 179</u>

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

A Csoport 2024. évi kamatráfordításaiból 62 506 eFt-az olasz leányvállalatokban merült fel (2023: 110 205 eFt), valamint 442 105 eFt kötvénykamattal számolt el (2023: 442 093 eFt).

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

A Csoport 2024. évben 243 027 eFt árfolyamveszteséget számolt el a Hgroup akvizícióval kapcsolatos earnout kötelezettség átértékelésén (2023: árfolyamnyereség, lásd 38. pontot).

40. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2024	2023
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	1 222 510	660 051
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	158 175	170 361
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	11 292	8 672
Halasztott adó ráfordítás (+) / bevétel (-)	(192 138)	(161 553)
Összesen	1 199 839	677 531

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

A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatásban kimutatott jövedelemadók összevetése:

	2024	2023
Adózás előtti eredmény	3 358 790	3 382 927
Magyarországi társasági adó 9% (2023: 9%)	302 291	304 463
Nem levonható ráfordítások	277 483	186 816
Nem adózó jövedelmek	(151 740)	(126 036)
Külföldi adókulcsok hatásai	602 338	133 255
Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban	1 030 372	498 498
Iparűzési adó	158 175	170 361
Innovációs járulék	11 292	8 672
Jövedelemadók összesen	1 199 839	677 531

41. Egyéb átfogó jövedelem

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

	2024	2023
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	761 541	(269 611)
Egyéb átfogó jövedelem	761 541	(269 611)
 Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek		
<i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	<i>761 541</i>	<i>(269 611)</i>

42. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2024	2023
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 183 349	2 705 395
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-124 345	-161 557
Törzsrészesvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 059 004	2 543 838
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	34 117	33 849
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	34 200	33 934
 Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	60,3	75,2
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	60,2	75,0

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2025. során részvényopcióval lehívható várhatóan összesen kb. 280 ezer darab részvénye.

43. Szegmensinformációk

A Csoport szegmenseinek meghatározása az IFRS 8 Működési szegmensek előírásai alapján történik, figyelembe véve a vállalat szervezeti struktúráját és a vezetőség döntéshozatali folyamatait.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

Fő tevékenységi területek: A Csoport üzleti modellje több szolgáltatási üzletágot, befektetési tevékenységet, valamint központi operációt foglal magában.

Vezetői beszámolási struktúra: A szegmensek kialakítása összhangban van azzal, ahogyan a felsővezetés elemzi a teljesítményt és alokálja az erőforrásokat.

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

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

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2023. december 31.	Pénzügyi		Kapcsolódó		Egyéb és		Összesen
	Franchise	termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	kiszűrések	
Immateriális javak	393 037	5 548 878	51	30 814	27	10 602	5 983 411
Goodwill	749 157	4 325 211	437 045	18 500	0	0	5 529 914
Ingatlanok	0	2 542	32 012	829	311 626	1 280 264	1 627 272
Gépek és berendezések	16 274	4 818	5 898	398	2 090	123 492	152 970
Vevőkövetelések	330 339	2 849 593	104 253	25 647	2 249	(326)	3 311 755
Készletek	10 811	0	526	0	2 264 947	2 121	2 278 405
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	0	0	0	527 400	0	527 400
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 281 387	2 084 411	(23 155)	606 364	862 710	9 274 602	14 086 318
Eszközök összesen	2 781 005	14 815 453	556 630	682 552	3 971 050	10 690 755	33 497 445
Szállítók	(121 036)	3 446 905	63 692	21 542	133 485	34 132	3 578 720
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 368 643	5 755 724	1 088 558	587 891	1 402 780	12 247 570	24 451 166
Kötelezettségek összesen	3 247 607	9 202 629	1 152 249	609 433	1 536 265	12 281 703	28 029 886
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 983 800	24 262 942	1 462 506	354 440	4 740 955	13 669	32 818 311
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	263 783	0	49 772	23 723	90 401	(427 678)	0
Értékesítés nettó árbevétele	2 247 582	24 262 942	1 512 278	378 163	4 831 355	(414 010)	32 818 311
Közvetlen költségek	(521 243)	(17 737 933)	(910 752)	(99 575)	(3 891 043)	237 156	(22 923 390)
Bruttó fedezet	1 726 340	6 525 009	601 525	278 589	940 312	(176 854)	9 894 921
Értékcsökkenés és amortizáció	(329 895)	(583 176)	(126 445)	(4 310)	(23 170)	(127 327)	(1 194 323)
Közvetett működési költségek	(1 569 348)	(4 438 139)	(532 240)	(250 246)	25 228	29 456	(6 735 290)
Működési eredmény (EBIT)	(172 904)	1 503 695	(57 160)	24 033	942 370	(274 725)	1 965 309
Pénzügyi bevételek							2 517 135
Pénzügyi ráfordítások							(1 093 179)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből							(6 339)
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye							3 382 926

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

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	7 542 637	8 271 422
Olaszország	21 099 384	16 955 136
Lengyelország	10 842 832	7 364 839
Csehország	222 270	226 914
Értékesítés nettó árbevétele összesen	39 707 123	32 818 311
EBITDA		
Magyarország	1 860 800	1 644 120
Olaszország	2 944 186	1 149 701
Lengyelország	489 918	383 302
Csehország	(17 457)	(17 489)
EBITDA összesen	5 277 447	3 159 634
Működési eredmény		
Magyarország	1 462 689	1 280 317
Olaszország	2 296 717	489 916
Lengyelország	214 735	228 600
Csehország	(40 177)	(33 523)
Működési eredmény összesen	3 933 964	1 965 310

44. Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 17-19. és 21-22. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.5.2.1 és 25. pontok mutatják be.

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

	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	2 974 778	5 467 559
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	1730%	3179%

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (22. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

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

A Scope Ratings GmbH 2024. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőke kockázata 2024. során sem jelentős.

45. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2024. december 31. és 2023. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2024.12.31	2023.12.31
Vevőkövetelések	4 061 860	3 311 757
Szerződéses eszközök	838 916	697 401
Egyéb követelések	1 095 238	1 686 137
Pénzügyi eszközök	127 806	113 052
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	500	500
Összesen	11 780 489	14 101 496
Elkülönített pénzeszközök	500	500
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

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

	Credit Rating -		
	Fitch		
		2024.12.31	2023.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	2 059 077	3 622 102
Magyar Bankholding Zrt.	BBB-	0	891
Gránit Bank Zrt.	BBB	246 787	2 230 920
OTP Bank Nyrt.	BBB+	738	1 097 213
Oberbank AG	A	0	3 179
PayPal Holdings, Inc	A-	0	18
Bank Millennium SA	A-	607 181	656 974
Société Générale	A	82	2 857
Banca Unicredit	BBB+	609 865	496 512
UBI BANK	BBB	1 974 876	32 193
BPER BANCA	BBB	63 979	51 535
Banca Monte dei Paschi	BB+	28 356	18 617
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	56 907	0
Banco BPM S.p.A.	BBB-	200	66 940
Bankszámlaegyenlegek összesen		5 648 048	8 279 951

Deviza kockázat

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

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettséget az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
HUF	1 672 608	6 810 007
EUR	3 323 660	822 999
PLN	660 319	657 601
CZK	82	2 542
Összesen	<u>5 656 669</u>	<u>8 293 149</u>

Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

2024. december 31.

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

2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	646 848	1 902 057	112 432	2 661 338
Kamatozó kötvények	468 000	6 913 200	8 098 800	15 480 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	410 968	4 669 586		5 080 554
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	278 567			278 567
Lízing kötelezettségek	440 467	965 938	306 843	1 713 248
Szállítói kötelezettségek	3 578 720			3 578 720
Összesen	5 823 571	14 450 781	8 518 075	28 792 427

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21. és 22. pontok mutatják be.

Piaci kockázat

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

Ingtatlanpiaci kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2024.01.01	2023.01.01
	2024.12.31	2023.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-260 166	473 439
Adózás előtti eredmény	3 358 791	3 382 926
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-262 768	478 173
Adózás előtti eredmény	3 356 189	3 387 660
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 602</i>	<i>4 734</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,078%</i>	<i>0,140%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-273 174	497 111
Adózás előtti eredmény	3 345 783	3 406 598
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-13 008</i>	<i>23 672</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,389%</i>	<i>0,695%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-286 183	520 783
Adózás előtti eredmény	3 332 774	3 430 270
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-26 017</i>	<i>47 344</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,781%</i>	<i>1,380%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-257 564	468 705
Adózás előtti eredmény	3 361 393	3 378 192
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 602</i>	<i>-4 734</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,077%</i>	<i>-0,140%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-247 158	449 767
Adózás előtti eredmény	3 371 799	3 359 254
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>13 008</i>	<i>-23 672</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,386%</i>	<i>-0,705%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	3 618 957	2 909 487
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-234 149	426 095
Adózás előtti eredmény	3 384 808	3 335 582
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>26 017</i>	<i>-47 344</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,769%</i>	<i>-1,419%</i>

46. Pénzügyi instrumentumok

	Könyv szerinti érték	Valós érték
2024. december 31.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	127 806	127 806
Vevőkövetelések	4 061 860	4 061 860
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	5 656 169
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	653 249	653 249
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 008 028	10 998 670
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízingkötelezettségek	1 025 680	1 025 680
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	5 433 918	5 433 918
	Könyv szerinti érték	Valós érték
2023. december 31.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	113 052	113 052
Vevőkövetelések	3 311 757	3 311 757
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 292 649	8 292 649
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	904 732	904 732
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 033 923	10 880 967
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	90 397	90 397
Lízingkötelezettségek	1 713 248	1 713 248
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek - Jelentős nem-megfigyelhető inputok (3-as szint)</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 496 385	4 496 385

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 22. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke 10 998 670eFt-ot tett ki (2023: 10 880 967 eFt, 2023. évi könyv szerinti érték: 13 033 923 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
2022. december 31.				
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I.	4,97	9,92%	1,92%	11,84%
2023. december 31.				
NKP 2032/I.	5,03	5,72%	1,92%	7,64%
NKP 2030/I.	4,25	5,79%	1,92%	7,70%
2024. december 31.				
NKP 2032/I.	4,27	6,33%	1,92%	8,25%
NKP 2030/I.	3,37	6,33%	1,92%	8,24%

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

Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása

	2024	2023
Bankkamat bevétel	279 921	1 040 617
Cashpool kamat	43 407	81 872
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	828	92
Kapott kamatok	324 156	1 122 581
Halasztott kötelezettség átértékelés	0	1 007 122
Üzletrész vásárlással kapcsolatos átértékelés	0	289 858
Árfolyamnyereség	124 743	97 574
Árfolyamnyereség	124 743	1 394 554
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	448 899	2 517 135

Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása

	2024	2023
Bankhitel után fizetett kamat	97 959	126 524
Cashpool kamat	44 258	80 523
Fizetett kamatok	142 217	207 047
Halasztott kötelezettség átértékelés	153 167	0
Üzletrész vásárlással kapcsolatos átértékelés	89 860	0
Árfolyamveszteség	120 690	361 363
Árfolyamveszteség	363 717	361 363
Kötvény kamat	442 105	442 093
Lízing kamat	78 641	82 676
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	520 746	524 769
Összesen	1 026 680	1 093 179

47. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2024. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 203 276 eFt javadalmazásban részesültek (2023 egész évben: 166 647 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás növekedése a bérjövedelem és az elsőbbségi osztalék együttes emelkedésének tudható be.

	2024	2023
Igazgatósági tagok	195 476	158 847
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	<i>65 078</i>	<i>53 553</i>
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)</i>	<i>126 471</i>	<i>102 181</i>
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	<i>3 926</i>	<i>3 113</i>
Felügyelőbizottsági tagok	7 800	7 800
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	<i>7 800</i>	<i>7 800</i>
Összesen	203 276	166 647

47.1 Opció programok

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

Vezetői opciós programok

Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középvezetői vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2024	2023
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018.04.21	2020.04.17	2022.04.17	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018.12.19	2021.04.20	2023.04.20	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020.04.18	2022.04.27	2023.07.26	511	0	0
2021/2023	Teljesült	2021.04.20	2023.04.27	2023.10.24	475	0	0
2022/2024	Teljesült	2022.04.27	2024.04.29	2026.04.27	520	0	250 000
2023/2025	Teljesült	2023.04.27	2025.04.30	2027.04.30	508	250 000	250 000
2024/2027	Folyamatban	2024.04.29	2027.04.29	2027.06.13	5	125 000	-
Összesen						375 000	500 000

2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére

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

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

47.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek

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

Dymschiz Doron két ingatlantranzakciót bonyolított Pusztakúti Kft-vel a Csoport által fejlesztett Forest Hill lakóparkban a 2023. évben. A tranzakciók 2017-2018. évben, listaáron kötött előszerződés alapján véglegesedtek 2023. januárban és összesen két lakásra és kapcsolódó ingatlanokra vonatkoztak. A lakások előszerződött bruttó ára 133 626 eFt volt, amely megegyezett az akkori listaárral. A Csoport áremelést hajtott végre 2022. során a projektben, aminek következtében Dymschiz Doron lakásainak végszerződött ára 150 025 eFt-ra emelkedett. Az emelés mértéke megegyezett a független felekkel kötött előszerződés esetében megvalósult áremeléssel. A tranzakciót az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság jóváhagyta.

A Csoport a 2023. év során 47 000 eFt rövidtávú, három hét lejáratú kamatmentes kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához. A kölcsönök 2023. december 31-ig teljeskörűen törlesztésre kerültek.

48. Mérlegfordulónap utáni események

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

Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása

A Társaság 2022/2024. MRP Programjának résztvevői a programból fennmaradó teljes állományra, azaz összesen 19.780 darab részvényre vonatkozóan éltek Duna House törzsrészvényre vonatkozó lehívási jogukkal. A Duna House MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó lehívási jogával és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek.

49. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 91 400 euró volt 2024. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a leányvállalatok egyedi beszámolóinak könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

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

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

50. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság igazgatósága 2025. április 9-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2025. április 9.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron
Igazgatósági tag

Dymschiz Gay
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2024. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	A Csoport bemutatása	2
1.1	A konszolidációs körbe vont vállalkozások	4
2.	Piaci, gazdasági környezet bemutatása	5
2.1	Hitelpiac	5
2.2	Ingatlanpiac.....	8
3.	A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása	10
3.1	Eredménykimutatás	10
3.2	Eszközök.....	18
3.3	Források	19
3.4	Konszolidált Cash Flow kimutatás	21
3.5	Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás.....	23
4.	A Csoport 2025. évre vonatkozó tervei.....	24
5.	Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika	25
6.	Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk	26
7.	Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)	27
8.	Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése	28
9.	Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések.....	29
10.	Kockázatkezelés	32
11.	Mérlegzárást követő változások	36
12.	Vállalatirányítási nyilatkozat	36
13.	A Társaság könyvvizsgálója	36
14.	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	37

1. A Csoport bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „Duna House Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Duna House Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások, amelyek terén vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

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

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 2016. szeptemberben 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban,
- 2018. novemberben megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, majd 2020. január elején a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot,
- 2022. január során megvásárolta az olasz piacvezető hitelközvetítő HGroup csoport 70%-os tulajdonrészét, további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call) pedig 100%-ra nőhet a Csoport részesedése. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport.

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Csoport főbb tevékenységei:

- franchise rendszer értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékbecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés

- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása
- lakóingatlanalap-kezelés
- ingatlanfejlesztés

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

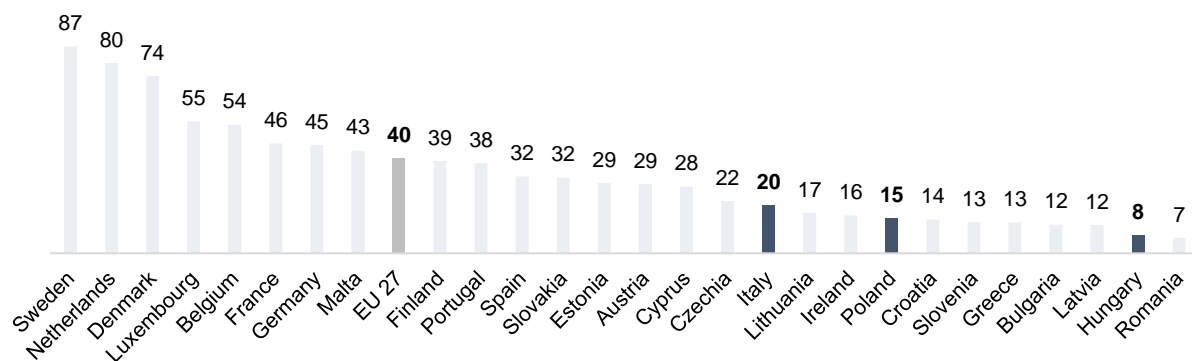
<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2024.12.31	2023.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (beolvadással megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft. (beolvadással megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o (végelszámolással megszűnt)	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	-	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Residential Development Kft. (beolvadással megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Reviczky 6-10. Kft. (beolvadással megszűnt)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	94%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Realizza S.r.l. (végelszámolással megszűnt)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	-	85%
Realizza Franchising S.r.l. (végelszámolással megszűnt)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	-	94%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodí utca 30.	50%	-
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	-

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Hitelpiac

A Csoport hitelközvetítőként tevékenykedik Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon, ahol a háztartások hitelkitettsége európai összehasonlításban nem jelentős: Olaszországban a GDP 20%-át, Lengyelországban 15%-át, Magyarországon pedig a GDP 8%-át tette ki 2023. évben az EMK¹ szerint. A saját lakás iránti átlagon felüli kereslettel kombinálva, a Csoport országai valószínűleg közeledni fognak az uniós átlaghoz, olyan tényezők miatt is, mint a folyamatos gazdasági fejlődés és a háztartások idővel növekvő vagyona.

A teljes lakossági hitelállomány GDP-hez viszonyított aránya 2023. (%)



Forrás: EMF

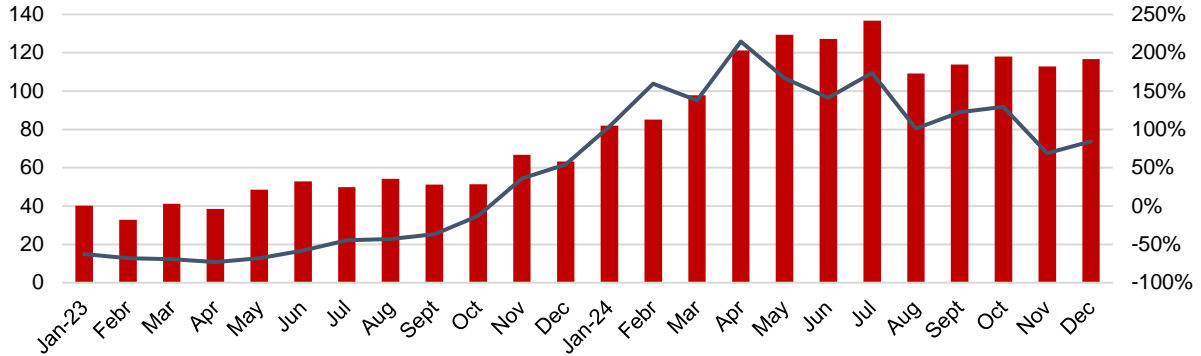
2024-ben az infláció stabilizálódásával a monetáris politika Európa-szerte enyhülni kezdett, és ezzel véget ért a folyamatos kamatemelések időszaka. Ez a fejlemény pozitívan hatott mind az ingatlan-, mind a hitelpiacokra, amelyek fokozatos élénkülésnek indultak - ez a tendencia várhatóan 2025-ben is folytatódik.

A lakáshitelek folyósítása Magyarországon 2024 folyamán erőteljes fellendülést mutatott és a 2023. februári piaci mélypontot követően 128%-kal megugrott 2023-hoz képest². A szegmens továbbra is profitál az alacsonyabb kamatlábakból, a kormányzati lakástámogatásokból és a fellendülő lakáspiaccból, amelyet 2025-ben tovább támogat a háztartások rendelkezésre álló készpénzforrásainak az államkötvénykifizetésekből származó várható megugrása.

¹ EMF, [Storied Data](#)

² [Hitelezési folyamatok | MNB.hu](#)

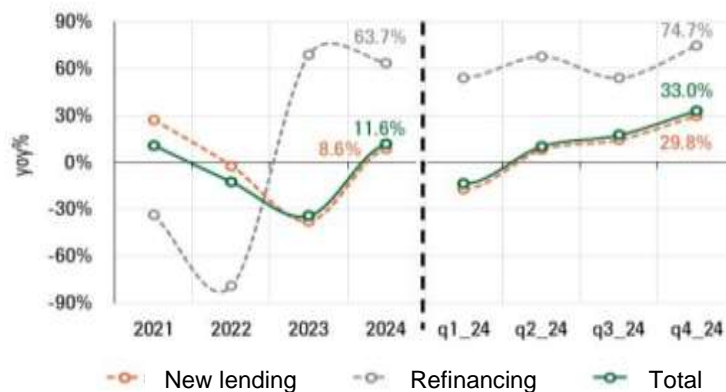
A lakáshitelek folyósításának havi alakulása Magyarországon
milliárd forint (bal oldali tengely, oszlop) és az év/év változás (jobb oldali tengely, vonal)



Forrás: MNB

Olaszországban a hitelállomány 2024-ben tovább javult, elsősorban az év során csökkenő euró kamatlábnak köszönhetően. A jelzáloghitelek folyósításának értéke 30%-kal emelkedett éves szinten 2024 utolsó negyedévében³. Ez a pozitív piaci korrekció várhatóan 2025-ben is folytatódik. A Csoport piaci lehetőségei a piachoz képest javulni fognak (i) az olasz hitelezési ágazaton belüli brókerpiaci részesedés növekedése és (ii) a Professionecasa ingatlanhálózattal való együttműködés következtében, amely 2024-ben indult. A két vállalat közötti kizárólagos együttműködés indult meg, amely lehetővé tette a Csoport számára, hogy megszüntesse a korábban veszteséges olaszországi ingatlanközvetítői tevékenységét, miközben piacot szerzett hitelközvetítés terén.

A lakáshitel folyósítás negyedéves változása



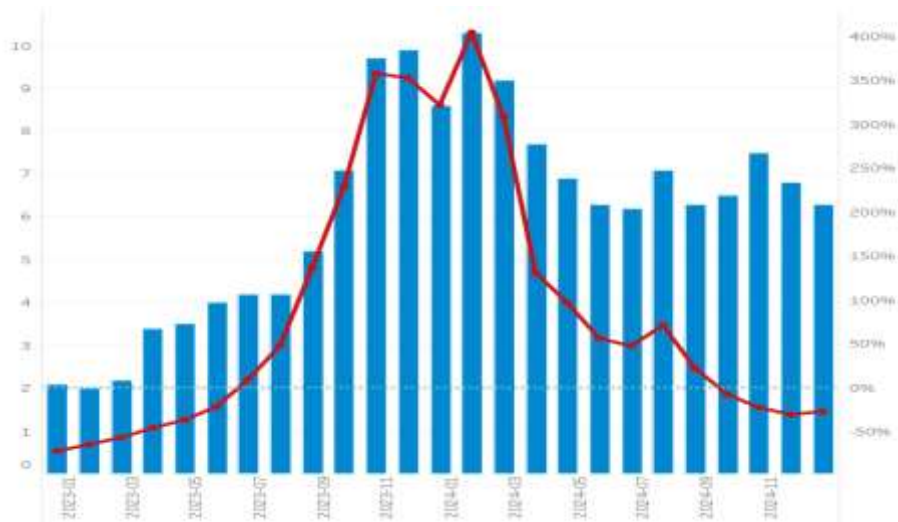
Forrás: Assofin

Lengyelországban a csökkenő kamatlábak, a rögzített kamatozású hitelekre vonatkozó hitelfelvételi szabályok enyhítése és a 2023. év júliusától elérhető First Home támogatott hitelprogram 2024 januárjára történelmi rekordszintre emelte a lakáshitelek volumenét. A volumenek 2024 folyamán stabil szinten mérséklődtek, mivel a piac további támogatott programok indítását várta. Jelenleg nem

³ [Assofin](#)

várhatóak jelentős támogatások, amik nélkül így a piac 2025 folyamán várhatóan stabil marad. A kamatszintek 2025. év második felére várható esetleges csökkenése némileg élénkítőleg hathat a piacra.

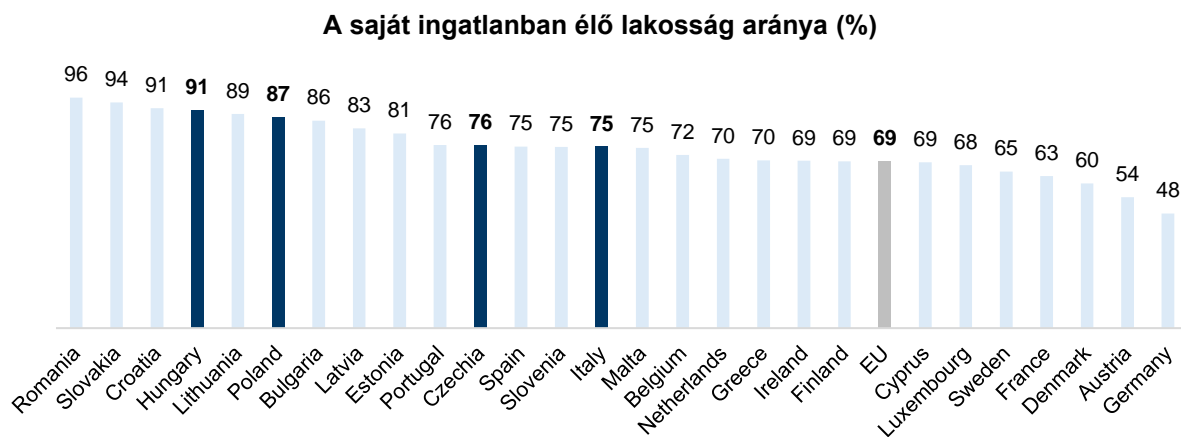
A lakáshitel folyósításának havi alakulása
milliárd PLN (bal oldali tengely, oszlop) és az év/év változás (jobb oldali tengely, vonal)



Forrás: *Analizy rynkowe | Biuro prasowe BIK*

2.2 Ingatlanpiac

Az Eurostat 2023-as adatai⁴ szerint az Európai Unió lakosságának 69%-a saját tulajdonú ingatlanban él. A Csoport országaiban átlagon felüli a lakástulajdonosi arány (Magyarországon 91%, Lengyelországban 87%, Csehországban 76%, Olaszországban 75%), ami stabil piacot biztosít a Csoport ingatlan-közvetítői tevékenységének, amely elsősorban a lakóingatlanvásárlókat és -eladókat szolgálja ki. Emellett Lengyelországban és Olaszországban⁵ a túlsúlyos lakóingatlanokban élő lakosság aránya is meghaladja az uniós átlagot, és hosszú távon várhatóan növekedni fog a lakásállomány ezeken a piacokon.



Forrás: Eurostat

A Csoport által a Duna House Barometer című kiadványban közzétett adatok szerint⁶ 2024-ben több mint 124 ezer tranzakció történt a magyarországi lakóingatlanpiacon, ami 18%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A 2022-2023-as jelentős visszaesést követően, amelyet az inflációs nyomásra megemelkedett hitelkamatok okoztak, 2024-ben erőteljes fellendülést tapasztalt a piac. A fő hajtóerő a jelzáloghitelek megfizethetőségének növekedése volt, köszönhetően a csökkenő kamatlábaknak és a CSOK Plusz, a családok számára népszerű állami hitelprogram átalakításának. Az ingatlanközvetítő 2025-ös előrejelzése szerint a vevők érdeklődése továbbra is fennmarad, így 2025-ben a tranzakciószám és az árak további 10-20%-os növekedése várható a magyar ingatlanpiacon.

2023-ban a lengyel ingatlanpiac erős növekedést mutatott, különösen az év utolsó negyedében, ami nagyrészt a 2024 elején lejáró, 2%-os fix kamatozású támogatott hitelprogramnak köszönhető. Ez a kezdeményezés a lakáskereslet jelentős növekedését ösztönözte, ami a jelzáloghitelezési tevékenység megugrását eredményezte. A megnövekedett kereslet a korlátozott kínálattal párosulva az eladások gyors növekedéséhez és a vevők korlátozott ártárgyalási lehetőségeihez vezetett. Ezért 2024-ben a lakáspiac inkább stagnált, mivel a vevők az újabb támogatások bejelentését várták.

Olaszországban a lakástranzakciók 2014 óta tartó növekedését a Covid-19 után emelkedő kamatlábak lassították. Az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT)⁷ adatai szerint 2023-ban a lakáseladások száma

⁴ [Statistics | Eurostat](#)

⁵ [Housing in Europe – 2023 edition - Interactive publications - Eurostat](#)

⁶ [Ingatlanpiac 2024 - Havi elemzések | Duna House Barométer](#)

⁷ [Sales of real estate units and loans – Q4 2023 – Istat](#)

8,9%-kal csökkent az előző évhez képest. Az INB Economic Bulletin⁸ jelentésében szereplő INB szerint 2024 első három negyedévében a lakástranzakciók száma fokozatosan kezdett helyreállni, ami főként a háztartási jelzáloghitelekhez való könnyebb hozzáférést és a lakásárak stabilizálódását tükrözi. Ez a tendencia várhatóan 2025-ben is folytatódik, amit a további EUR-kamatlábcsökkenés is támogat.

⁸ [Bank of Italy - Economic Bulletin No. 1 - 2025](#)

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2024	2023 Módosított
Értékesítés nettó árbevétele	39 707 123	32 818 311
Egyéb működési bevétel	251 912	403 429
Bevételek összesen	39 959 035	33 221 740
Saját termelésű készletek állományváltozása	(1 182 431)	(3 409 737)
Anyagköltségek	(124 645)	(138 853)
Eladott áruk és szolgáltatások	(491 834)	(631 023)
Igénybevett szolgáltatások	(29 271 417)	(22 714 327)
Személyi jellegű ráfordítások	(2 685 843)	(2 408 214)
Értékcsökkenés és amortizáció	(865 446)	(780 216)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(478 037)	(414 108)
Egyéb működési ráfordítások	(925 418)	(759 952)
Működési költség	(36 025 071)	(31 256 430)
Működési eredmény	3 933 964	1 965 310
Pénzügyi bevételek	448 899	2 517 135
Pénzügyi ráfordítások	(1 026 680)	(1 093 179)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	2 607	(6 339)
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 358 790	3 382 927
Jövedelemadók	(1 199 839)	(677 531)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	2 158 951	2 705 396
Megszűnő tevékenységek		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	24 398	0
Adózott eredmény	2 183 349	2 705 396
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	761 541	(269 611)
Egyéb átfogó jövedelem	761 541	(269 611)
Teljes átfogó jövedelem	2 944 890	2 435 785
Adózott eredményből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	2 097 321	2 706 363
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	86 028	(967)
Teljes átfogó jövedelemből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	2 841 744	2 446 679
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	103 146	(10 894)

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Duna House Csoport nemzetközi kamatszintek általános mérséklődése következtében javuló piaci környezet mellett tudott növekedni 2024. évben, konszolidált árbevétele 21%-kal ugorva 39 707 millió Ft-ot tett ki (2023: 32 818 millió Ft). A növekedés motorja a pénzügyi termékközvetítési üzletág volt, míg a 2023. évben a Forest Hill projekt lakásátadások miatt átmenetileg kimagasló befektetési szegmens árbevétele visszaesett. A Csoport működési eredménye duplázott, 3 934 millió Ft-ot téve ki (2023: 1 965 millió Ft).

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

Bevétel szegmensenként	2024	2023	Változás %
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	33 589 164	24 262 943	38%
Saját iroda szegmens bevételei	1 531 428	1 512 278	1%
Franchise szegmens bevételei	2 292 732	2 247 582	2%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	389 288	378 163	3%
Befektetés szegmens bevételei	2 268 132	4 831 355	-53%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	(363 621)	(414 010)	-12%
Végösszeg	39 707 123	32 818 311	21%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport pénzügyi termékközvetítési üzletágának bevételei 38%-kal ugrottak, a Csoport árbevételének 85%-át tették ki 2024. évben. A Csoport összesen 1 052 milliárd Ft hitelvolument közvetített az év során (2023: 736 milliárd Ft), amelyből az olaszországi tevékenységek összesen 530 milliárd Ft-ot tettek ki (2023: 401 milliárd Ft). A befektetések szegmens bevételei nagymértékben ingadoznak a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projektlakásainak átadási ütemezését követve. A szegmens árbevétele rekord 2023. évi bevétel után 53%-kal csökkent és 2 268 millió Ft-ot tett ki (2023: 4 831 millió Ft). A saját irodás és franchise ingatlanközvetítés enyhe növekedéssel zárta a 2024. évet.

A működési költségek 15%-kal emelkedtek a 2023-as üzleti évhez képest, összesen 36 025 millió Ft-ot tettek ki (2023: 31 256 millió Ft). A növekedést elsősorban a közvetítői tevékenység árbevételével együtt mozgó jutalékköltségek, valamint a magas magyar és lengyel bérinfláció okozta.

A Csoport 2023. év során jelentős, 1 424 millió Ft pénzügyi eredmény ért el köszönhetően a megemelkedett betéti kamatokon elért összesen 1 123 millió Ft kamatbevételnek és a Hgroup S.p.a. felvásárlásához kapcsolódó earnout kötelezettségek átértékelésének. A 2024. évben a kamatszintek jelentősen mérséklődtek, amik javították a Csoport hitelközvetítői alaptevékenységének teljesítményét, ugyanakkor csökkentették a szabad pénzállományon elérhető kamatszinteket, így a csoport által realizált kamatbevétel 324 millió Ft-ot tett ki, pénzügyi eredménye 576 millió Ft veszteséggel zárta az évet.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparűzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2024-es üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 1 200 millió Ft (2023: 678 millió Ft).

Össességében a Csoport adózott eredménye 2 185 millió Ft-ot tett ki (2023: 2 705 millió Ft). Az adózott eredményen belül 86 millió Ft nem ellenőrző részesedésekre jut (2023: -1 millió Ft).

Tisztított core eredmény

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

2024-ben a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korigálja annak eredményét.
- Korábbi évek adókorrekciója: Csoport 37 millió Ft adóráfordítást számolt el a 2023. évben a megelőző évre vonatkozóan. A 2024-es évben nem történt előző évet érintő adókorrekció.
- Realizza és Relabora EBITDA-ja: A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átvette a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti.
- Hgroup impairment: A Csoport 182 millió Ft összegben számolt el értékvesztést az olasz leányvállalatokban az ügynöki hálózatnak adott többéves ösztönzői programok 2023. évet megelőző időszakokat érintő költségeire. 2024-ben nem történt Hgroup-pal kapcsolatos rendkívüli értékvesztés.
- A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság 50 millió forint bírságot szabott ki a Csoport magyarországi franchise üzletágára 2024. III. negyedévben. A Csoport nem ért egyet a Hatóság megállapításaival, és bíróságon megtámadta az ítéletet.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

Adatok ezer Ft-ban	2024	2023	Változás %
EBITDA	5 277 447	3 159 634	67%
(-) MyCity EBITDA	610 966	818 719	-25%
Core EBITDA	4 666 481	2 340 915	99%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	71 118	101 057	-30%
(-) Korábbi évek adókorrekciója	0	-37 347	-100%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-90 918	-209 219	-57%
(-) Hgroup impairment	0	-182 423	-100%
(-) GDPR bírság	-50 000	0	-
(-) Akvizíciós költség	-8 213	0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	78 013	327 932	-76%
Tisztított core EBITDA	4 744 494	2 668 847	78%

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 78%-kal növekedve 4 744 millió Ft-ot tett ki 2024. év egészében (2023: 2 669 millió Ft). A növekedés meghatározó részben az olasz tevékenységhez köthető, amely 2944 millió Ft-tal járult hozzá a Csoport EBITDA-jához (2023: 1 150 millió Ft).

A MyCity üzletág EBITDA-ja 611 millió Ft volt a 2024. évben (2023: 819 millió Ft).

Szegmensek eredménykimutatása

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

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

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

2024.

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2023.

millió Ft	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 248	24 263	1 512	378	4 831	(414)	32 818
Közvetlen költségek	(521)	(17 740)	(911)	(100)	(3 891)	237	(22 926)
Bruttó fedezet	1 727	6 523	601	278	940	(177)	9 892
Közvetett működési költségek	(1 569)	(4 438)	(532)	(250)	25	30	(6 734)
EBITDA	158	2 085	69	28	965	(147)	3 158
Értékcsökkenés és értékvesztés	(330)	(583)	(126)	(4)	(23)	(127)	(1 193)
EBIT	(172)	1 502	(57)	24	942	(274)	1 965
Fedezeti hányad	77%	27%	40%	74%	19%	43%	30%
EBITDA margin	7%	9%	5%	7%	20%	36%	10%
EBIT margin	-8%	6%	-4%	6%	19%	66%	6%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A franchise szegmens árbevétele 2%-kal növekedett a fellendülőben lévő magyar piac következtében, ahol éves szinten 45,2%-kal nőtt a hálózati jutalékbevétele. A volumenében kisebb lengyel tevékenység 13%-os csökkenését a magyarországi rekordszintű volumen sikeresen kompenzálta. A kapcsolódó működési költségek csökkenése által a szegmens mutatói javulni tudtak előző évhez képest.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 38%-kal emelkedtek 2024-ben. A magasabb eredménytartalmú olaszországi tevékenységek a 2.1. pontban bemutatott piaci fellendülése eredményeképpen arányaiban csökkenő működési költségek teljes éves konszolidációja 9%-ról 13%-ra javította az EBITDA-marzsot, továbbá a nominális EBITDA megduplázódott.

A saját iroda ingatlanközvetítő szegmens árbevétele stagnált 2024-ben, 2023-hoz képest 1%-os növekedést eredményezve, amelyet az 1%-os volumennövekedés alátámaszt. A magyarországi irodák eredményének javulása ellensúlyozni tudta a lengyel irodák eredményének csökkenését, amelyet az államilag támogatott hitelprogram megszűnése váltott ki. 2024. utolsó negyedében a saját irodák magyar hálózati jutalékbevétele duplája volt a lengyel irodákénak.

A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt lakásainak átadása a 2024-es évben a végéhez közeledett, amelynek következtében a szegmens árbevétele a felére csökkent, 2 268 millió forintot tett ki 2024-ben (2023: 4 831 mFt), ám a fejlesztés közvetlen költségeinek párhuzamos csökkenése a szegmens szintű EBITDA marzsot 20%-ról 28%-ra emelte.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 3 160 millió Ft-ról az idei év végére 5 277 millió Ft-ra ugrott.

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

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	7 542 637	8 271 422
Olaszország	21 099 384	16 955 136
Lengyelország	10 842 832	7 364 839
Csehország	222 270	226 914
Értékesítés nettó árbevétele összesen	39 707 123	32 818 311
EBITDA		
Magyarország	1 860 800	1 644 120
Olaszország	2 944 186	1 149 701
Lengyelország	489 918	383 302
Csehország	(17 457)	(17 489)
EBITDA összesen	5 277 447	3 159 634
Működési eredmény		
Magyarország	1 462 689	1 280 317
Olaszország	2 296 717	489 916
Lengyelország	214 735	228 600
Csehország	(40 177)	(33 523)
Működési eredmény összesen	3 933 964	1 965 309

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Hgroup S.p.A. 2022. évi felvásárlásával átalakult a Cégcsoport földrajzi összetétele és árbevételének és EBITDA-jának több, mint fele, Olaszországból származott 2024. évben. Az árbevétel 2024. évi 24%-os növekedése mellett az EBITDA két és félszeresére emelkedett 2023. évhez képest.

Magyarországon az éves árbevétel 9%-kal mérséklődött elsősorban a Forest Hill lakások átadásának közelgő befejezése következtében, ám az EBITDA 13%-kal emelkedett a 2023. évhez képest, a core tevékenység eredményességének, valamint az kulcsvolumenek bővülésének okán.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 43%-kal emelkedett, EBITDA-ja 489 millió Ft-ra nőtt, működési eredménye 214 millió Ft-ra mérséklődött a volumenek miatt.

Különbségek 2024. IV. negyedéves jelentésben közzétett nem-auditált és az Éves Beszámolóban szereplő auditált pénzügyi kimutatások között

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

A 2024. üzleti évre vonatkozóan a Cégcsoport auditált éves EBITDA-ja 0,9 millió Ft-tal meghaladja, míg adózott eredménye 28,0 millió Ft-tal elmarad a 2024. IV. negyedéves jelentésben szereplő értékektől.

<i>millió Ft-ban</i>	Negyedéves jelentés	Éves beszámoló	Eltérés
EBITDA 2024	5 276,6	5 277,4	0,9
Adózott eredmény 2024	2 213,5	2 183,3	-30,1

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	2024.12.31	2023.12.31
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	5 833 530	5 983 411
Eszközhasználati jog	1 306 539	1 483 816
Ingatlanok	1 912 622	1 627 272
Gépek és berendezések	151 489	152 970
Goodwill	5 829 242	5 529 914
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	122 199	118 122
Pénzügyi eszközök	127 806	113 052
Halasztott adókövetelések	1 067 518	936 827
Éven túli eszközök összesen	16 350 945	15 945 384
Forgóeszközök		
Készletek	2 212 744	2 278 405
Vevőkövetelések	4 061 860	3 311 757
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	472 871	329 261
Egyéb követelések	1 095 238	1 686 137
Tényleges jövedelemadó követelések	464 709	270 675
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	500	500
Aktív időbeli elhatárolások	1 038 831	855 278
Értékesítésre tartott eszközök	1 180 650	527 400
Forgóeszközök összesen	16 183 572	17 552 062
Eszközök összesen	32 534 517	33 497 446

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 2,9%-kal csökkent 2023. december 31-hez képest, amelyben főként közrejátszottak az egyéb követeléseken belül az adójellegű egyéb követelések csökkenése, valamint a pénz- és pénzeszköz-egyenértékesek állományának 32%-os csökkenése az osztalékfizetés következtében.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2024.12.31	2023.12.31
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(214 249)	(160 147)
Tőketartalék	1 601 233	1 562 273
Átváltási tartalék	989 240	244 817
Eredménytartalék	38 075	3 417 152
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	2 586 288	5 236 084
Nem ellenőrző részesedések	388 490	231 475
Saját tőke összesen:	2 974 778	5 467 559
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	653 249	904 732
Céltartalékok várható kötelezettségekre	106 848	91 784
Halasztott adó kötelezettségek	1 426 222	1 450 894
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5 864 292	4 860 165
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 008 028	13 033 923
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 025 680	1 272 781
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	22 084 319	21 614 279
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		90 397
Szállítói kötelezettségek	4 368 048	3 578 720
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	43 884	58 658
Egyéb kötelezettségek	1 435 890	1 021 169
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	483 405	440 467
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	315 287	456 446
Passzív időbeli elhatárolások	803 523	769 751
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	25 383	
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7 475 420	6 415 608
Kötelezettségek és saját tőke összesen	32 534 517	33 497 446

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az

osztalékelsőbbiséget 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 osztalékelsőbbiségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

A Csoport mérlegének forrásoldala a saját tőke osztalékfizetés miatti csökkenése következtében mérséklődött 2023. december 31-hez képest.

3.4 Konzolidált Cash Flow kimutatás

	2024.12.31	2023.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 358 790	3 382 927
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	24 398	0
Adózás előtti eredmény	<u>3 383 188</u>	<u>3 382 927</u>
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	668 489	582 874
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	734 966	611 450
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	44 459	14 882
Nettó árfolyamkülönbség	(1 070)	578 504
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(1 740)	(101 057)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	243 027	(1 007 122)
Pénzügyi bevételek	(448 899)	(1 510 013)
Pénzügyi költségek	783 653	1 093 179
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(2 607)	6 339
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(15 064)	(11 749)
Működő tőke változásai		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(496 424)	(688 871)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	690 268	3 780 670
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	(1 267 800)	
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	1 223 047	(2 779 890)
	<u>5 537 493</u>	<u>3 952 123</u>
Kapott kamatok	324 156	1 122 581
Kifizetett kamatok	(584 322)	(731 816)
Fizetett jövedelemadó	(1 509 095)	(837 860)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	<u>3 768 232</u>	<u>3 505 028</u>
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	8 453	801 500
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(319 701)	(22 277)
Pénzügyi eszközök vásárlása	(14 754)	(2 450)
Közös vezetésű vállalatától kapott osztalék	1 500	91 500
Fejlesztési kiadások	(195 196)	(177 225)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	<u>(519 698)</u>	<u>691 048</u>
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	119 714	259 426
Saját részvények vásárlása	(170 030)	(71 100)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0	(1 127 101)
Halasztott vételár fizetése	(237 763)	(241 665)
Lízingkötelezettségek tőkerészének kifizetése	(566 137)	(502 717)
Hitelek visszafizetése	(341 880)	(765 946)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(4 449 944)	(3 836 900)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	<u>(5 646 040)</u>	<u>(6 286 003)</u>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(2 397 506)	(2 089 927)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 292 649	10 646 364
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(238 974)	(263 788)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	<u>5 656 169</u>	<u>8 292 649</u>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 3 768 millió Ft-t tett ki 2024. évben (2023: 3 505 millió Ft), amely tartalmazott 1 268 millió Ft értékű, értékesítési célú ingatlanvásárlást, valamint az országmix változása következtében megemelkedett összesen 1 509 millió Ft adófizetést.

A Cégcsoport 8 millió Ft-ra tett szert tárgyi eszközök értékesítéséből (2023: 802 millió Ft) és 2 millió Ft-ra közös vezetésű vállalkozástól kapott osztalékból (2023: 92 millió Ft).

A Hgroup S.p.A. felvásárláshoz kapcsolódóan 238 millió Ft halasztott vételárat fizetett meg a Csoport. 2023-ban 1 127 millió Ft-ot fordított nem-ellenőrző részesedések megszerzésére Olaszországban. Ilyen jellegű tranzakcióra 2024. folyamán nem került sor.

Fizetett kamatok 584 millió Ft-ot tettek ki (2023: 732 millió Ft), kapott kamatok összege 324 millió Ft volt 2024. évben (2023: 1 123 millió Ft).

A Csoport összesen 4 450 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2024. során (2023: 3 837millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2023. év végi 8 292 millió forintról 5 656 millió Ft-ra mérséklődött. Ezen összegen felül további 500 ezer forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	500 eFt	

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

3.5 Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. december 31-én	171 989	(370 862)	1 564 066	3 205 707	504 502	5 075 402	175 508	5 250 910
Adózott eredmény				2 706 363		2 706 363	(967)	2 705 396
Egyéb átfogó jövedelem					(259 685)	(259 685)	(9 926)	(269 611)
Teljes átfogó jövedelem				2 706 363	(259 685)	2 446 678	(10 893)	2 435 785
Akvizíció				1 341 982		1 341 982	66 860	1 408 842
Osztalék				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény értékesítés		210 715				210 715		210 715
MRP és vezetői részvényprogram			(1 793)			(1 793)		(1 793)
Egyenleg 2023. december 31-én	171 989	(160 147)	1 562 273	3 417 152	244 817	5 236 084	231 475	5 467 559
Adózott eredmény				2 097 321		2 097 321	86 028	2 183 349
Egyéb átfogó jövedelem					744 423	744 423	17 118	761 541
Teljes átfogó jövedelem				2 097 321	744 423	2 841 744	103 146	2 944 890
Akvizíció				(1 022 498)		(1 022 498)	53 869	(968 629)
Osztalék				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás		(54 102)				(54 102)		(54 102)
MRP és vezetői részvényprogram			38 960			38 960		38 960
Egyenleg 2024. december 31-én	171 989	(214 249)	1 601 233	38 075	989 240	2 586 288	388 490	2 974 778

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

4. A Csoport 2025. évre vonatkozó tervei

A Csoport Igazgatósága 2025 évre vonatkozó Vezetőségei előrejelzést tett közzé 2025. február 28-án:

	EBITDA sáv, mFt		Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	3 756	4 365	1 844	2 271
Magyarország	1 613	1 874	756	989
Lengyelország	643	747	251	336
Tisztított core 2025	6 011	6 985	2 852	3 595
Tisztított core 2024	4 822		2 415	

	Free cash flow
Ingyanportfólió értékesítése	4,4 milliárd Ft 2025 során

A Csoport 4,4 milliárd forintos cash flow-t vár a teljes ingatlanportfólió értékesítéséből

A Csoport folytatja befektetési célú ingatlanportfóliójának értékesítését profiljának racionalizálása érdekében. E portfólió piaci értéke 2024. december 31-én 2,1 milliárd forint volt (beleértve az értékesítésre tartott eszközöket is).

A Csoport tervezi továbbá saját használatú központi irodaépületének értékesítését is. A központ 2025. február végén költözött új irodába, ezért a korábbi központi épület eladása 2024-ről 2025-re halasztódott. Az épület könyv szerinti értéke 208 millió forint. Az ingatlan piaci értékét 1,0 milliárd forintra becsülik, így a Csoport további 792 millió forint nem-core nyereséget vár az eladástól.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2024-ben 2,3 milliárd forint árbevételt, 0,6 milliárd forint EBITDA-t, 0,5 milliárd forint adózás utáni eredményt és 2,3 milliárd forint cash flow-t generált a Csoport számára. A fennmaradó 1,3 milliárd forint Cash Flow-t a Csoport 2025 folyamán várja.

Az Igazgatóság a teljes befektetési ingatlanportfólió - beleértve a Forest Hillt is - értékesítéséből várható további összesen 4,4 milliárd forintos Cash Flow-t az 5 éves növekedési stratégiájának és tárgyalás alatt lévő potenciális felvásárlások finanszírozására kívánja felhasználni.

A csoport piacainak 2025-ös kilátásai pozitívak, mivel Olaszországban és Magyarországon a lakás- és hitelpiacok erőteljesen kilábalnak az infláció és a kapcsolódó monetáris politikai korlátozások miatti visszaesésből, és 2025-ben további kamatcsökkentés várható. A lengyel piac stabil kilátásokkal rendelkezik, az év2. felében a kamatcsökkentés lehetséges támogatásával. A Csoport földrajzi jelenléte az elmúlt években jelentősen diverzifikálódott, így minden egyes országban országspecifikus tényezők is szerepet játszanak:

- Olaszország: A piaci hitelkihelyezés 2024 második negyedévében ismét növekedni kezdett, elsősorban az év során csökkenő EUR-kamatlábnak köszönhetően. A jelzáloghitelek folyósítása 2024 utolsó negyedévében éves szinten 30%-kal emelkedett. Ez a kedvező piaci korrekció

várhatóan 2025-ben is folytatódik. A Csoport kilátásait javítja (i) az olasz hitelezési ágazaton belüli közvetítői piaci részesedés bővülése és (ii) a Professionecasa ingatlanhálózattal kialakított együttműködés, amely 2024-ben indult. Ez a partnerség kizárólagos együttműködést hozott létre a két vállalat között, lehetővé téve a Csoport számára, hogy megszüntesse veszteséges ingatlanközvetítői tevékenységét, miközben növelte hitelezési volumenét.

- Magyarország: A magyarországi lakáshitel-kihelyezések 2024 során jelentős fellendülést mutattak, a negyedik negyedévben 91%-kal haladva meg az egy évvel korábbi szintet, a 2023. februári piaci mélypont után. A szegmens továbbra is profitál az alacsonyabb kamatlábakból, a kormányzati lakástámogatásokból és az élénkülő ingatlanpiacból, amelyet 2025-ben tovább erősíthet a háztartások rendelkezésre álló készpénzforrásainak várható növekedése az államkötvény-kifizetések révén.
- Lengyelország: A csökkenő kamatlábak, a rögzített kamatozású hitelekre vonatkozó szabályok enyhítése, valamint a 2023 júliusától elérhető Első Otthon kamattámogatott hitelprogram 2024 januárjára történelmi csúcsra emelte a lengyel lakáshitelek volumenét. Az év folyamán a kihelyezések fokozatosan stabilizálódtak, mivel a piac további információkra vár a 2025-ös esetleges kamatcsökkentésekkel kapcsolatban. Jelenleg nem várhatók jelentős új támogatási programok. Állami támogatás és kamatcsökkentés nélkül a piac 2025-ben várhatóan stabil marad.

5. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 204-ről 201 főre mérséklődött. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 60-ról 55 főre mérséklődött a létszám az ingatlanközvetítő tevékenységek bezárása következtében. Lengyelországban 8,5 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 11,2 fővel gyarapodott a csoport szintű funkciók és értékesítési csatornák bővítése következtében. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

6. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2024. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	286 156 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350 Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	1 430 780 db	286 156 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	1 430 780 db	286 156 db

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket⁹, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Dymschiz Gay	13 473 804	39,18%
Dymschiz Doron	13 473 374	39,18%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

⁹ 2024. december 31-i állapotra vonatkozóan

8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2024. december 31-én (db)		367 753	367 753
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2024.11.12	2025.11.11	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

9. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

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

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2024. december 31-én:

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

Felügyelőbizottság

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

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

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2024. december 31-én:

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

Audit Bizottság

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2024. december 31-én:

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

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2024. december 31-én:

<i>darab</i>	"A" Törzsrészesvények	"B" Dolgozói részesvények
<i>Igazgatósági tagok</i>		
Dymschiz Gay	13 473 804	438
Dymschiz Doron	13 473 374	0
Máté Ferenc	367 753	225
Schilling Dániel	111 967	138
dr. Nagy Jenő	0	0
Igazgatósági tagok összesen	27 426 898	801
<i>Felügyelőbizottsági tagok</i>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
Felügyelőbizottsági tagok összesen	0	0

Egyéb nyilatkozatok

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

<ul style="list-style-type: none"> • Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása
<ul style="list-style-type: none"> • Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.
<ul style="list-style-type: none"> • A szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök – a Társaság együttműködésével – elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától)

<ul style="list-style-type: none">• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok
<ul style="list-style-type: none">• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük
<ul style="list-style-type: none">• A Társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat
<ul style="list-style-type: none">• Bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

10. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 17-19. és 21-22. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.5.2.1. és 25. pontok mutatják be.

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

	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	2 974 778	5 467 559
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	1730%	3179%

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 22. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

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

A Scope Ratings GmbH 2024. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőke kockázata 2024 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2024. december 31. és 2023. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2024.12.31	2023.12.31
Vevőkövetelések	4 061 860	3 311 757
Szerződéses eszközök	838 916	697 401
Egyéb követelések	1 095 238	1 686 137
Pénzügyi eszközök	127 806	113 052
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	500	500
Összesen	11 780 489	14 101 496
Elkülönített pénzeszközök	500	500
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

	Credit Rating - Fitch	2024.12.31	2023.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	2 059 077	3 622 102
Magyar Bankholding Zrt.	BBB-	0	891
Gránit Bank Zrt.	BBB	246 787	2 230 920
OTP Bank Nyrt.	BBB+	738	1 097 213
Oberbank AG	A	0	3 179
PayPal Holdings, Inc	A-	0	18
Bank Millennium SA	A-	607 181	656 974
Société Générale	A	82	2 857
Banca Unicredit	BBB+	609 865	496 512
UBI BANK	BBB	1 974 876	32 193
BPER BANCA	BBB	63 979	51 535
Banca Monte dei Paschi	BB+	28 356	18 617
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	56 907	0
Banco BPM S.p.A.	BBB-	200	66 940
Bankszámlaegyenlegek összesen		5 648 048	8 279 951

Deviza kockázat

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

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitetség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2024.12.31	2023.12.31
HUF	1 672 608	6 810 007
EUR	3 323 660	822 999
PLN	660 319	657 601
CZK	82	2 542
Összesen	5 656 669	8 293 149

Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejárataát az alábbi táblázat foglalja össze:

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21. és 22. pontok mutatják be.

2024. december 31.

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

2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	646 848	1 902 057	112 432	2 661 338
Kamatkozó kötvények	468 000	6 913 200	8 098 800	15 480 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	410 968	4 669 586		5 080 554
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	278 567			278 567
Lízing kötelezettségek	440 467	965 938	306 843	1 713 248
Szállítói kötelezettségek	3 578 720			3 578 720
Összesen	5 823 571	14 450 781	8 518 075	28 792 427

Piaci kockázat

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

piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingyatlanpiaci kockázatok

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

11. Mérlegzárást követő változások

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

Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása

A Társaság 2022/2024. MRP Programjának résztvevői a programból fennmaradó teljes állományra, azaz összesen 19.780 darab részvényre vonatkozóan éltek Duna House törzsrészvényre vonatkozó lehívási jogukkal. A Duna House MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó lehívási jogával és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek.

12. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](#)¹⁰ kerül közzétételre.

13. A Társaság könyvvizsgálója

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 91 400 euró volt 2024. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a leányvállalatok egyedi beszámolóinak könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

¹⁰ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

14. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2024. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2025. április 9.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron

Igazgatósági tag

Dymschiz Gay

Igazgatósági tag

Máté Ferenc

Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő

Igazgatósági tag

Schilling Dániel

Igazgatósági tag