

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2024. DECEMBER 31.

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása.....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja.....	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	12
2.1.2	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	12
2.1.3	Árbevétel.....	13
2.1.4	Befektetések leányvállalatban.....	13
2.1.5	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.6	Értékvesztés.....	14
2.1.7	Immateriális javak.....	15
2.1.8	Követelések.....	15
2.1.9	Pénzügyi instrumentumok.....	16
2.1.10	Jövedelemadók.....	18
2.1.11	Lízing.....	19
2.1.12	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.13	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.14	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.15	Osztalék.....	21
2.1.16	Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.17	Részvényjuttatások, opciós programok.....	21
2.1.18	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek.....	21
2.1.19	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.2.1	A Társaság által alkalmazott, 2024. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:.....	22
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők.....	27
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése.....	27
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	27
2.3.3	Értékcsökkenés.....	28
2.3.4	Halasztott vételár kötelezettség.....	28
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	29
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása.....	30
2.4.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók.....	33
2.4.3	2023. évben végrehajtott tranzakciók.....	36
2.4.4	2024. évben végrehajtott tranzakciók.....	36
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések.....	37
4.	Immateriális javak.....	38
5.	Lízingek.....	39
6.	Befektetések leányvállalatban.....	40
7.	Egyéb befektetett eszközök.....	41
8.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	41
9.	Egyéb követelések.....	43
10.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	43
11.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	44
12.	Saját részvények.....	46
13.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	49
14.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	49
15.	Szállítói kötelezettségek.....	51
16.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben.....	51

17.	Egyéb kötelezettségek	52
18.	Árbevétel.....	52
19.	Egyéb működési bevételek	52
20.	Anyagköltségek	53
21.	Igénybevett szolgáltatások.....	53
22.	Személyi jellegű ráfordítások	54
23.	Egyéb működési ráfordítások.....	54
24.	Pénzügyi műveletek bevételei	54
25.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	55
26.	Jövedelemadó ráfordítás	55
27.	Tőkemenedzsment.....	57
28.	Kockázatkezelés	58
29.	Pénzügyi instrumentumok	63
30.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	64
31.	Mérlegfordulónap utáni események.....	65
32.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	66
33.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	68

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

	Megjegyzések	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	<u>4</u>	20 075	10 602
Eszközhasználati jog	<u>5</u>	15 501	19 966
Ingatlanok	<u>3</u>	258 520	168
Gépek és berendezések	<u>3</u>	130 685	119 574
Befektetések leányvállalatban	<u>6</u>	9 265 015	9 148 927
Befektetések társult vállalkozásban		1 470	0
Egyéb befektetett eszközök	<u>7</u>	44 981	
Éven túli eszközök összesen		9 736 247	9 299 237
Forgóeszközök			
Készletek		2 121	2 121
Vevőkövetelések		2 804	327
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<u>8</u>	4 950 787	3 434 248
Egyéb követelések	<u>9</u>	179 333	46 110
Tényleges jövedelemadó követelések		91 573	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	<u>10</u>	1 722 159	6 140 594
Forgóeszközök összesen		6 948 777	9 623 400
Eszközök összesen		16 685 024	18 922 637

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

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

FORRÁSOK	Megjegyzések	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	<u>11</u>	171 989	171 989
Tőketartalék	<u>11</u>	1 601 233	1 562 273
Visszavásárolt saját részvény	<u>12</u>	(214 249)	(160 147)
Eredménytartalék	<u>11</u>	(636 006)	2 048 495
Saját tőke összesen:		922 967	3 622 610
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek		1 277	61
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<u>13</u>	1 253 440	1 306 318
Tartozások kötvénykibocsátásból	<u>14</u>	13 008 028	13 033 923
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<u>5</u>	68 618	73 786
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		14 331 363	14 414 088
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói kötelezettségek	<u>15</u>	7 897	35 324
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	<u>16</u>	1 346 960	656 640
Egyéb kötelezettségek	<u>17</u>	58 263	185 793
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<u>5</u>	17 574	8 182
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 430 694	885 939
Kötelezettségek és saját tőke összesen		16 685 024	18 922 637

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

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

	Megjegyzések	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	<u>18</u>	348 601	288 507
Egyéb működési bevétel	<u>19</u>	19 319	74
Bevételek összesen		367 920	288 581
Anyagköltségek	<u>20</u>	(13 401)	(17 077)
Igénybevett szolgáltatások	<u>21</u>	(234 609)	(177 483)
Személyi jellegű ráfordítások	<u>22</u>	(248 742)	(162 622)
Értékcsökkenés és amortizáció	<u>3, 4</u>	(22 128)	(16 295)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<u>5</u>	(4 991)	(4 904)
Egyéb működési ráfordítások	<u>23</u>	(39 105)	(9 760)
Működési költségek		(562 976)	(388 141)
Működési eredmény		(195 056)	(99 560)
Pénzügyi bevételek	<u>24</u>	2 879 536	3 973 897
Pénzügyi ráfordítások	<u>25</u>	(702 039)	(796 703)
Adózás előtti eredmény		1 982 441	3 077 634
Jövedelemadók	<u>26</u>	(7 710)	(143 117)
Adózott eredmény		1 974 731	2 934 517
Teljes átfogó jövedelem		1 974 731	2 934 517

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

Saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. december 31-én		171 989	1 564 066	(370 862)	2 950 878	4 316 071
Osztalék	<u>11</u>				(3 836 900)	(3 836 900)
Saját részvény értékesítés	<u>12</u>			210 715		210 715
Munkavállalói részvényprogramok	<u>11</u>		(1 793)			(1 793)
Teljes átfogó jövedelem					2 934 517	2 934 517
Egyenleg 2023. december 31-én		171 989	1 562 273	(160 147)	2 048 495	3 622 610
Osztalék	<u>11</u>				(4 453 900)	(4 453 900)
Saját részvény visszavásárlás	<u>12</u>			(54 102)		(54 102)
Munkavállalói részvényprogramok	<u>11</u>		38 960			38 960
Elengedett pótbefizetés	<u>8</u>				(205 332)	(205 332)
Teljes átfogó jövedelem					1 974 731	1 974 731
Egyenleg 2024. december 31-én		171 989	1 601 233	(214 249)	(636 006)	922 967

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

Cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2024	2023
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		1 982 441	3 077 634
<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	<u>3, 5</u>	27 119	21 199
Kapcsolt követelések értékvesztése	<u>23</u>	30 000	
Részvényalapú kifizetések ráfordításai		35 175	20 595
Nettó árfolyamkülönbözet		(323 461)	77 320
Pénzügyi bevételek	<u>24</u>	(2 879 536)	(3 973 897)
Pénzügyi költségek	<u>25</u>	732 039	796 703
Működő tőke változásai			
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	<u>9</u>	(136 847)	(22 724)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése/(csökkenése)	<u>15, 17</u>	(154 957)	126 939
		(718 027)	123 769
Kapott kamatok	<u>24</u>	374 614	1 074 303
Kifizetett kamatok	<u>25</u>	(454 971)	(478 989)
Fizetett jövedelemadó	<u>26</u>	(60 202)	(144 203)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(858 586)	574 880
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	<u>3</u>	(287 407)	(2 512)
Adott kauciók		(44 981)	
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	<u>16</u>	(1 374 060)	387 819
Leányvállalattól és közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	<u>6, 24</u>	2 361 748	1 245 453
Fejlesztési kiadások	<u>4</u>	(13 693)	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		641 607	1 630 760
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	<u>12</u>	119 714	259 426
Saját részvények vásárlása	<u>12</u>	(170 030)	(71 100)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése			(1 127 101)
Halasztott vételár fizetése	<u>13</u>	(237 763)	(241 665)
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	<u>8</u>	686 360	281 189
Hitelfelvételből származó bevétel	<u>14</u>	0	0
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	<u>11</u>	(4 453 900)	(3 836 900)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(4 055 619)	(4 736 151)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(4 272 598)	(2 530 512)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		6 140 594	8 669 080
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		(145 837)	2 026
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	<u>10</u>	1 722 159	6 140 594

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

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Társaság Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatain keresztül vezetői pozíciót tölt be Közép-Európa szolgáltató szektorában, elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítésének területén és Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban rendelkezik befektetésekkel.

A 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 felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1. pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése,
- ingatlanközvetítés,
- pénzügyi termékek közvetítése,
- biztosításközvetítés,
- ingatlan 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 Gay Dymisch) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymisch). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

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

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

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

2.1.2 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

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

Vagy

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

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

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

Vagy

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

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

2.1.3 Árbevétel

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

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítéséért várakozása szerint jogosultságot szerez.

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

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

Leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatás

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

2.1.4 Befektetések leányvállalatban

Befektetések leányvállalatban soron a Társaság az ellenőrzése alatt álló társaságokat mutatja ki. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Társaság ellenőriz. A Társaság akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. Annak megállapítása, hogy a Társaság irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

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

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

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

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

2.1.5 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

2.1.6 Értékvesztés

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

2.1.7 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.8 Követelések

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

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

2.1.9 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevétel, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor

a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

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

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

A pénzügyi eszközök kivezetése akkor történik meg, amikor a 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 pénziáramlásokat 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.

2.1.10 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

2.1.11 Lízing

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

A Társaság mint lízingbevevő

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

i) Használati jog eszközök

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

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

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

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

ii) Lízingkötelezettségek

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

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

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Társaság a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegével. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell

értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Társaság lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

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

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

2.1.12 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.13 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.14 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.15 Osztalék

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

2.1.16 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.17 Részvényjuttatások, opciós programok

A Társaság a cégcsoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 12. pontban található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetesként kerülnek elszámolásra.

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

2.1.18 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

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

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

2.1.19 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

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

2.2.1 A Társaság 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 Társaság 2024. 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 Társaság 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 Társaság nem vesz részt visszlízing ügyletekben, így a módosításoknak nincs hatásuk a Társaság 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 időszakra 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, amelyeken 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 Társaság nem vesz részt szállítói finanszírozási ügyletekben, így a módosításoknak nincs hatásuk a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakról lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell azt értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az 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 Társaság 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 karakterisztikájának értékeléséhez. A Módosítások tisztázzák a nem-visszkeresetes (non-recourse) és az összekötött (contractually-linked) instrumentumok kezelését és további közzétételeket írnak elő az IFRS 7-ben azon pénzügyi eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódóan, melyek függő eseményekhez kötöttek (ideértve az ESG-hez kötött feltételeket is), illetve az egyéb átfogó eredményen keresztül valóban értékelt tőkeinstrumentumokhoz kapcsolódóan. A Módosításokat az EU még nem fogadta be.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

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

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatoknak és egyéb kapcsolt feleknek adott kölcsönök és velük szemben fennálló egyéb követelések tekintetében történt-e értékvesztés. A követelések megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.3 **Értékcsökkenés**

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

2.3.4 **Halasztott vételár kötelezettség**

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

2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Cégnév	Cím	2024.12.31	2023.12.31
<u>Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
<i>Energetikai Tanúsítvány Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	-
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>DH Projekt Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
<i>Superior Real Estate Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	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%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>MyCity Residential Development Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
<i>Reviczky 6-10. Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.	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>			
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	-
<u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
<i>Credipass Sp. z. o.o (végelszámolással megszűnt)</i>	<i>02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)</i>	-	100%
<u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u>			
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%
<u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	67%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
<i>Realizza S.r.l. (végelszámolással megszűnt)</i>	<i>24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)</i>	-	58%
<i>Realizza Franchising S.r.l. (végelszámolással megszűnt)</i>	<i>24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)</i>	-	53%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%

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 alapon jegyezte le a befektetési jegyek 100%-át.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Credipass Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 Home Management Kft.

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

2.4.1.6 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.7 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.8 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.9 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.10 DH Energy Zrt.

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

2.4.1.11 Pusztakúti 12 Kft.

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

2.4.1.12 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.13 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.4.1.14 Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

A Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I-t a Társaság 100%-os tulajdonában álló Impact Alapkezelő Zrt. kezeli, befektetési jegyeit 100%-ban a Társaság 100%-os tulajdonában álló SMART Ingatlan Kft. jegyezte le, így konszolidációba bevont leányvállalatnak minősül. A Társaság átmeneti jelleggel fektetett az alapba, így konszolidált szinten értékesítésre tartott eszköznek minősíti.

2.4.1.15 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

2.4.1.16 Csehországi leányvállalatok

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

2.4.1.17 Olaszországi leányvállalatok

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

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

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Társaság részese- dése 2022. 01. 13-án	Társaság részese- dése 2022. 12. 31-én	Társaság részese- dése 2023. 12. 31-én	Társaság részese- dése 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%	-

2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.4.1.17. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

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

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

Vételár megbontása

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

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

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

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn out-ra 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 Társaság 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 Cégmenték	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 Cégmenték		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 Társaság 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 Társaság 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).

Opciók vételár értékének bemutatása

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

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

A várható opciók kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	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 Cégmentés					38 190	
- Nettó hitelállomány					3 313	
Várható Saját tőke érték					41 503	
					30,00%	
30% tulajdonrésze kalkulált Opciók kifizetés					12 451	
Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várható opciók 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 Cégmentés					39 468	74 374
- Nettó hitelállomány					3 313	6 000
Várható Saját tőke érték					42 781	80 374
Lehívás					16,85%	5,32%
Várhatóopciók kifizetés					7 207	4 279

A Társaság 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 Társaság 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, 3 190 067 ezer Ft).

2.4.3 2023. évben végrehajtott tranzakciók

2.4.3.1 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.

2.4.3.2 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.

2.4.3.3 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.

2.4.4 2024. évben végrehajtott tranzakciók

2.4.4.1 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

Bruttó érték	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
2022. december 31-én	409	150 729	151 138
Beszerzés	0	2 512	2 512
Csökkenés	0	(1 106)	(1 106)
2023. december 31-én	409	152 135	152 544
Beszerzés	258 378	29 029	287 408
Csökkenés	0	0	0
2024. december 31-én	258 787	181 164	439 951
Értékcsökkenés és értékvesztés			
2022. december 31-én	(213)	(16 495)	(16 708)
Éves értékcsökkenés	(28)	(16 066)	(16 094)
2023. december 31-én	(241)	(32 561)	(32 802)
Éves értékcsökkenés	(26)	(17 918)	(17 944)
2024. december 31-én	(267)	(50 479)	(50 746)
Nettó könyv szerinti érték			
2024. december 31-én	258 520	130 685	389 205
2023. december 31-én	168	119 574	119 742
2022. december 31-én	196	134 234	134 430

A Társaság ingatlanjainak értéke 258 379 eFt-tal növekedett az új központi irodaházba való beköltözést megelőző felújítások végett, amelyet 2024.12.31-én a Befejezetlen beruházások között szerepeltet. Eszközhasználati jogként való szerepeltetése kapcsán lásd a 5. pontot.

4. Immateriális javak

Bruttó érték	Immateriális eszközök
2022. december 31-én	4 566
Beszerzés	10 093
2023. december 31-én	14 659
Beszerzés	13 693
2024. december 31-én	28 352
Értékcsökkenés és értékvesztés	
2022. december 31-én	(3 855)
Éves értékcsökkenés	(202)
2023. december 31-én	(4 057)
Éves értékcsökkenés	(4 220)
2024. december 31-én	(8 277)
Nettó könyv szerinti érték	
2024. december 31-én	20 075
2023. december 31-én	10 602
2022. december 31-én	711

A Társaság 2024. során 13 693 eFt értékben szerzett be könyvviteli, illetve vezetői döntéshozatalt segítő rendszereket.

5. Lízingek

A Társaság a központi adminisztráció és a menedzsment részére bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság 11,91%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

Eszközhasználati jog	2024.12.31	2023.12.31
Ingatlanok		
Gépek és berendezések	15 501	19 966
Eszközhasználati jog összesen	15 501	19 966
Egyéb lízingelt eszközök	125 182	117 811
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	17 574	8 182
1-5 év közötti	68 618	73 786
5 éven túli		
Lízing kötelezettség összesen	86 192	81 968
<i>ebből eszközhasználati joghoz kapcsolódó</i>	<i>18 339</i>	<i>20 119</i>
<i>ebből pénzügyi lízing</i>	<i>67 852</i>	<i>61 849</i>
Értékcsökkenés, eszközhasználati jog	(4 991)	(4 904)
Értékcsökkenés, egyéb lízingelt eszközök	(16 512)	(13 360)
Kamatráfordítás, eszközhasználati jog	(2 416)	(2 499)
Kamatráfordítás, egyéb lízingelt eszközök	(7 686)	(8 262)
	(31 605)	(29 025)

A Társaság lízingkötelezettségek között mutatja ki a pénzügyi lízing keretében finanszírozott egyéb járművekhez kapcsolódó lízingkötelezettségeket, amelyek év végi egyenlege 67 852 eFt volt 2024. évben (2023: 61 849 eFt). E lízingelt egyéb járműveket Gépek és berendezések között tartja nyilván a Társaság (lásd 3. pontot), nettó eszközértékük 2024. év végén összesen 125 182 eFt volt (2023: 117 811 eFt).

A Társaság 2024. évben elkötelezte magát irodabérletre amelyet a Csoport központi operációja fog használni Budapest II. kerület Kapás utca 6-12. szám alatt. A bérleti időszak kezdete 2025. február 1, IFRS 16 szerinti nyitó eszközhasználati jog és kötelezettség várhatóan 560 millió forintot fog kitenni.

6. Befektetések leányvállalatban

A Társaságnak évente tesztelnie kell, hogy a leányvállalati befektetéseket érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Társaság. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A Társaság lengyel befektetések esetén 10,2% (2023: 9,6%), olasz befektetések esetén 8,1% (2023: 8,4%), csehországi befektetések esetén 8,8% (2023: 8,4%) súlyozott átlagos tőkeelértékelési használt a cash flow-k diszkontálásához.

	2024	2023
	dec. 31.	dec. 31.
Hgroup S.p.a.	7 182 865	7 150 777
Metro House Franchise S.A	863 464	863 464
Pusztakúti 12 Kft.	302 040	302 040
Home Line Center Kft.	252 000	252 000
GDD Commercial Kft.	219 500	219 500
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	142 446	142 446
REIF 2000 Kft.	122 600	42 600
Credipass Polska S.A.	103 150	103 150
Home Management Kft.	38 300	21 500
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	-	13 800
Energetikai Tanúsítvány Kft.	-	3 000
Credipass Kft.	14 650	14 650
Duna House Franchise s.r.o.	10 000	10 000
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5 000	5 000
Duna House Franchise Kft.	5 000	5 000
DH Energy Zrt	4 000	0
Befektetések leányvállalatban összesen:	9 265 015	9 148 927

Társaság 2024 folyamán további részesedést szerzett a Hgroup S.p.a-ban, mely tranzakció részleteit a 2.4.4.1. pont tartalmazza. A HGroup Spa. részesedés értéke így 7 183 millió forintra növekedett (2023: 7 151 millió Ft).

Az alábbi változások történtek a 2024. évben:

- a) A Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. és az Energetikai Tanúsítvány Kft. beolvadtak a Home Management Kft-be, ezáltal a Home Management Kft-n nyilvántartott befektetés 2024. december 31-i értéke megemelkedett a beolvadó cégeken nyilvántartott befektetés értékkel,
- b) MyCity Residential Development Kft. beolvadt a Pusztakúti 12 Kft-be,
- c) A Társaság összesen 80 millió Ft tőkeemelést hajtott végre a REIF 2000 Kft-ben,
- d) A Társaság 2024. augusztus 21-én társaságot alapított DH Energy Zrt. néven energiahatékonysági beruházásokkal kapcsolatos szolgáltatások nyújtására lakossági ügyfeleknek.

A Társaság igazgatósága elvégezte leányvállalatok kapcsán a Társaság mérlegében kimutatott befektetések értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nem volt szükség értékvesztés elszámolására.

7. Egyéb befektetett eszközök

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Adott kauciók	44 981	0
Egyéb befektetett eszközök összesen	44 981	0

Az egyéb befektetések soron a Társaság által bérelt irodához kapcsolódóan adott előlegek kerülnek kimutatásra.

8. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

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

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

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

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

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

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

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2024	2023
	dec. 31.	dec. 31.
Leányvállalatoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	4 218 060	2 844 000
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	634 000	590 248
Munkavállalói kölcsönök	98 727	0
Kapcsolt követelések összesen	4 950 787	3 434 248

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek növekedése a Társaság leányvállalatának, a Home Line Centernek nyújtott, értékesítésre szánt ingatlanok vásárlásához kapcsolódó kölcsönhöz köthető. A Társaság Home Line Centerrel szembeni rövid lejáratú kölcsönkövetelése 2 025 000 eFt, a kapcsolódó kamat 95 409 eFt volt. A Társaság 421 058 eFt kölcsönt nyújtott olaszországi leányvállalatának stratégiai együttműködés finanszírozásához 2023-ban, amely a 2024-es évben kiegyenlítésre került. A Társaság továbbá tagi kölcsönt nyújtott 2024. év során 495 000 eFt értékben a SMART Ingatlan Kft. leányvállalatának a Társaság leányvállalata, az Impact Alapkezelő Zrt. által kezelt lakóingatlanalap jegyzéséhez kapcsolódóan. A Társaság 2024. év során összesen 105 000 eFt pótbefizetést tett és engedett el az Impact Alapkezelő Zrt. működési veszteségeinek finanszírozására, valamint további 100 332 eFt-ot egyéb leányvállalatok tőkehelyzetének rendezésére. Társaság megvizsgálta a leányvállalatoknak adott kölcsönök várható befolyását és fordulónapot követő 12 hónapon belül visszafizetésre kerülnek, így IAS 1 szerint rövid lejáratú követelésnek minősítette azokat.

A Társaság 98 727 eFt kölcsönt nyújtott összesen két munkavállalójának. A kölcsönök jelzáloggal fedezettek vagy earnout kötelezettséggel szemben érvényesíthetőek.

A Társaság kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségeit a 16. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 30. pont mutatja be.

9. Egyéb követelések

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Adott előlegek	76 248	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	20 902	11 181
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	14 475	13 510
Egyéb követelések	4 534	18 670
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	637	2 749
Adókövetelések	62 537	0
Egyéb követelések összesen:	179 333	46 110

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

A Társaság 2024. végén összesen 14 475 eFt követeléssel rendelkezett a Hgroup Spa. eladói felé (2023: 13 510 eFt).

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

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

10. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	1 721 787	6 140 149
Pénztáregyenleg	372	445
Pénzeszközök összesen	1 722 159	6 140 594

A Társaság pénzeszközei 1 722 787 eFt-ot tettek ki 2024. végén (2023: 6 140 594 eFt).

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

11. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi 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 törzsrészvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

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

Részvényosztály	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 osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó résszel) 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.

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 tőke módszerrel 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.

12. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

2018-ban a 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 megszolgálati 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 Gay Dymshiz 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 tulajdonrész-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.**

	<u>2024</u>	<u>2022</u>
Konszolidált árbevétel	39 707 123	30 264 318
Ingyanfejlesztő 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)	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
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

13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Halasztott vételár - Hgroup S.p.a.	1 253 440	1 306 318

A Társaságnak összesen 1 253 440 eFt várható earn-out kötelezettsége van a Hgroup S.p.a. eladói felé (2023: 1 306 318 eFt). A tranzakciót a 2.4.2.1. pont, a Társaság eladókkal szembeni követelését a 9. pont mutatja be.

14. Tartozások kötvénykibocsátásból

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

2020-ban a Társaság külső finanszírozási struktúrájának felülvizsgálatát kezdeményezte annak érdekében, hogy diverzifikálja és javítsa a Társaság hitelporfóliójának lejárat szerkezetét. Ennek megfelelően a Társaság 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 Társaság 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 Társaság rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2021. március 1-én a „Duna House NKP Kötvény 2030/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

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

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

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

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

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

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

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

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

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

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

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

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

15. Szállítói kötelezettségek

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Szállítók	7 897	35 324
Szállítói kötelezettségek összesen	7 897	35 324

A szállítói kötelezettségek soron mutatja ki a Társaság a szállítói számlák alapján fennálló kötelezettségek és díjbekérő alapján utalt előlegek nettó összegét. Az egyenleg csökkenése a Társaság központi irodájának felújítása kapcsán megugró adott előlegek következtében csökkent.

16. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	1 305 707	619 347
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	41 253	37 293
Kapcsolt kötelezettségek összesen	1 346 960	656 640

A leányvállalatoktól kapott kölcsön a Csoport cash pool számlájának és végi egyenlegét tartalmazza. A Társaság kapcsolt felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 30. pont mutatja be.

17. Egyéb kötelezettségek

	2024	2023
	dec. 31.	dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	16 683	149 854
Jövedelemtartozás	12 888	6 185
Vevőktől kapott előleg	0	11 478
Költségek passzív időbeli elhatárolása	28 178	18 223
Egyéb	514	53
Egyéb kötelezettségek összesen	58 263	185 793

A Társaság 16 683 eFt adótartozást (2023: 149 854 eFt), 28 178 eFt költségelhatárolást (2023: 18 223 eFt), 12 888 eFt munkavállalókkal szembeni jövedelemtartozást (2023: 6 185 eFt) tartott nyilván egyéb kötelezettségei között 2024. végén.

18. Árbevétel

	2024	2023
Holding szolgáltatás bevétele	330 747	264 208
Gépkocsi szolgáltatás bevétele	2 783	6 667
Iroda közös költség bevétel	14 171	15 204
Parkoló bérleti díj bevétele	0	1 404
Egyéb továbbszámlázások bevétele	0	124
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	900
Értékesítés nettó árbevétele összesen	348 601	288 507

A holding szolgáltatási bevételei növekedtek az előző évhez képest, elsősorban a leányvállalatok számára nyújtott pénzügyi, jogi és üzleti adminisztrációs támogatások iránti megnövekedett igénynek köszönhetően. A bővülést a vállalatcsoport működésének fokozott centralizációja és az adminisztratív folyamatok hatékonyságának javítása is támogatta.

19. Egyéb működési bevételek

	2024	2023
Előző éveket érintő bevételek	7 534	0
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	0	66
Egyéb bevételek	11 785	8
Egyéb működési bevételek összesen	19 319	74

Az előző éveket érintő bevételek korábbi években várható költségként elszámolt, ugyanakkor végül fel nem merülő tételeket tartalmaznak, összességében nem jelentős összegben.

20. Anyagköltségek

	2024	2023
Közműdíjak	9 549	13 400
Karbantartási költségek	573	355
Irodaszerek	49	67
Üzemanyag	3 230	3 255
Anyagköltségek összesen	13 401	17 077

21. Igénybevett szolgáltatások

	2024	2023
Szakmai szolgáltatási díjak	76 499	35 256
Tőzsdei jelenlét költségei	26 428	30 440
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	23 618	28 707
Ügyvédi díjak	21 282	17 043
IT üzemeltetés költsége	21 233	9 707
Irodaház bérleti díj	16 045	13 557
Elemzési szolgáltatás díja	14 037	13 273
Utazás, kiküldetés költsége	6 380	5 167
Bankköltségek	5 615	3 890
Egyéb igénybevett szolgáltatások	5 827	51
Hirdetési díjak	5 397	0
Gépkocsi bérleti díj	3 829	3 678
Biztosítási díjak	3 104	4 889
Kommunikációs költségek	2 230	1 545
Egyéb bérleti díjak	1 360	6 955
Parkoló bérleti díj	1 295	2 481
Fizetett illetékek	272	130
Szakmai lapok, előfizetések költsége	145	138
Oktatás, továbbképzés költsége	12	576
Igénybevett szolgáltatások összesen	234 609	177 483

Szakmai szolgáltatási díjak 76 499 eFt-ot tettek ki (2023: 35 256 eFt). A költségek növekedése az EUR-ban meghatározott könyvvizsgálói díjak emelkedése, ESG jelentéssel, valamint külföldi akvizíciók előkészítésével kapcsolatos tanácsadói díjak, piackutatási költségek miatt emelkedtek.

A Társaság tőzsdei jelenléthez köthető költségek között jeleníti meg a Budapesti Értéktőzsde forgalomban tartási díjait, valamint a részvénykönyvvezetési, osztalékfizetési költségeket.

A Társaság megvizsgálta az irodabérleti szerződést IFRS 16 szerint és alkalmazta rá az IFRS 16 szerinti mentességeket.

22. Személyi jellegű ráfordítások

	2024	2023
Béreköltség	174 100	118 162
Járulékok	27 278	16 745
MRP tárgyevi költsége	35 175	20 595
Egyéb személyi jellegű juttatások	12 189	7 120
Személyi jellegű ráfordítások összesen	248 742	162 622
Átlagos statisztikai létszám	15,5	11,5

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 15,5 főt tett ki 2024. során (2023: 11,5 fő), a havi bruttó átlagbér 856 eFt-ról 938eFt-ra emelkedett 10%-os béremelés következtében.

A Társaság összesen 35 175 eFt költséget számolt el 12. pontban részletezett MRP programokkal kapcsolatban (2023: 20 595 eFt), amely tartalmazza az azokban résztvevő, a Társaság leányvállalatai alkalmazottjaira jutó költségeket is.

23. Egyéb működési ráfordítások

	2024	2023
Kapcsolt követelések értékvesztése	30 000	
Bírságok	203	3 256
Egyéb ráfordítások	4 111	3 478
Adó	4 791	3 026
Egyéb működési ráfordítások összesen	39 105	9 760

A Társaság 2024. évben 30 000 eFt értékvesztést számolt el a cseh leányvállalatának adott kapcsolt követeléseken.

24. Pénzügyi műveletek bevételei

	2024	2023
Osztalékbevétel	2 405 500	1 535 701
Kapott kamatok	374 614	1 074 303
Árfolyamnyereség	99 422	1 363 893
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	2 879 536	3 973 897

A Társaság 2024. során 2 405 500 eFt osztalékbevételt realizált (2023: 1 535 701 eFt), valamint 374 614 eFt kamatbevételre tett szert (2023: 1 074 303 eFt). A Társaság a 2023. év során 47 000 eFt rövidtávú, három hét lejáratú kamatmentes kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2022: 32 500 eFt). A kölcsönök 2023. december 31-ig teljeskörűen törlesztésre kerültek. 2024-ben hasonló kölcsönt nem nyújtott a Társaság.

Az árfolyamnyereség soron a Hgroup S.p.A. akvizíciója kapcsán fizetendő earnout kötelezettség átértékelését, a Metrohouse Franchise S.A.-val és a Duna House Franchise s.r.o-val szemben devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatban, valamint a Társaság devizaállományán realizált/nem realizált árfolyamkülönbötetet mutatjuk ki. A Társaság 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 árfolyamvesztéseget számolt el (lásd a 25. pontot).

25. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2024	2023
Fizetett kamatok	454 971	478 989
Árfolyamvesztés	247 068	317 714
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	702 039	796 703

A Kamatok közül 442 105 eFt a Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvényekhez kapcsolódik (2023: 434 314 eFt), a fennmaradó összeg cash pool rendszeren belül leányvállalatoknak fizetett kamat. A kötvényekkel kapcsolatban a 14. fejezet tartalmaz részletes információt.

A Társaság 2024. évben 243 027 eFt árfolyamvesztéseget számolt el a Hgroup akvizícióval kapcsolatos earnout kötelezettség átértékelésén (2023. évben ugyanezen a tételen árfolyamnyereség, lásd 24. pontot).

26. Jövedelemadó ráfordítás

	2024	2023
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	0	137 688
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	6 704	5 429
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	1 006	0
Jövedelemadó ráfordítás összesen	7 710	143 117

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	2024	2023
Adózás előtti eredmény	1 975 946	3 072 205
Magyarországi társasági adó 9% (2022: 9%)	177 835	276 498
Nem levonható ráfordítások	5 241	2 513
Nem adózó jövedelmek	(220 211)	(141 323)
Halasztott adó	0	0
Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban	0	137 688
Iparűzési adó	6 704	5 429
Innovációs járulék	1 006	0
Jövedelemadók összesen	7 710	143 117

27. Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 11, 12, 14. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 13. pontok mutatják be.

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

	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	922 967	3 622 610
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	537%	2106%

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

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

A Scope Ratings GmbH 2023. novemberében 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 Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőke költségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőkekockázata 2024. során sem jelentős.

28. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Társaság és leányvállalatai két olyan országban vannak jelen amelyek Ukrajnával határosak: Magyarországon és Lengyelországon. A Társaságnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Társaság 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 Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

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

Hitelezési kockázat	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Vevőkövetelések	2 804	327
Kapcsolt követelések	4 950 787	3 434 248
Egyéb követelések	179 333	46 110
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 722 159	6 140 594
Összesen	6 855 083	9 621 279

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi pénzintézeteknél vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-.

	Credit Rating Fitch	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	1 474 260	2 812 017
OTP Bank Nyrt.	BBB+	738	1 097 213
Gránit Bank Zrt.	BBB	246 789	2 230 919
Pénztár		372	445
Összesen		1 722 159	6 140 594

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitetség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
HUF	1 248 729	6 126 116
EUR	420 292	14 494
PLN	53 138	-16
Összesen	1 722 159	6 140 594

Likviditási kockázat

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

Törlesztési ütemezés összefoglaló 2024. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (16. pont)	1 305 707			1 305 707
Kamatkozó kötvények (14. pont)	468 000	9 260 400	5 283 600	15 012 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	4 258 232	1 754 758		6 012 989
Lízing kötelezettségek (5. pont)	17 574	68 617	0	86 191
Szállítói kötelezettségek (15. pont)	7 897			7 897
Összesen	6 057 410	11 083 775	5 283 600	22 424 784

2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (16. pont)	619 347			619 347
Kamatkozó kötvények (14. pont)	468 000	6 913 200	8 098 800	15 480 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	410 968	4 669 586		5 080 554
Lízing kötelezettségek (5. pont)	7 034	73 786	0	80 820
Szállítói kötelezettségek (15. pont)	35 324			35 324
Összesen	1 540 673	11 656 572	8 098 800	21 296 045

Piaci kockázat

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

Ingtatlanpiaci kockázatok

A Társaság leányvállalatai jelentős lakóingatlan portfólióval rendelkeznek Magyarországon, amelyet értékesíteni terveznek. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Társaság leányvállalatai számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

Érzékenységi elemzés

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

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

	2024	2023
AEE	1 982 442	3 077 634
Külső kamatbevétel	-374 614	-1 074 303
Külső kamatráfordítás	-454 971	-478 989
Tényleges kamatokkal	2024.01.01.-	2023.01.01.-
	2024.12.31	2023.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-80 357	595 314
Adózás előtti eredmény	1 982 442	3 077 634
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-81 161	601 267
Adózás előtti eredmény	1 981 638	3 083 587
Adózás előtti eredmény változása	-804	5 953
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,041%	0,193%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-84 375	625 080
Adózás előtti eredmény	1 978 424	3 107 400
Adózás előtti eredmény változása	-4 018	29 766
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,203%	0,958%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-88 393	654 845
Adózás előtti eredmény	1 974 406	3 137 165
Adózás előtti eredmény változása	-8 036	59 531
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,407%	1,898%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-79 553	589 361
Adózás előtti eredmény	1 983 246	3 071 681
Adózás előtti eredmény változása	804	-5 953
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,041%	-0,194%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-76 339	565 548
Adózás előtti eredmény	1 986 460	3 047 868
Adózás előtti eredmény változása	4 018	-29 766
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,202%	-0,977%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 062 799	2 482 320
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-72 321	535 783
Adózás előtti eredmény	1 990 478	3 018 103
Adózás előtti eredmény változása	8 036	-59 531
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,404%	-1,972%

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

29. Pénzügyi instrumentumok

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

2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	2 804	2 804
Kapcsolt követelések	4 950 787	4 950 787
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 722 159	1 722 159
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 008 028	10 998 670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	68 618	68 618
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Kapcsolt kötelezettségek	1 346 960	1 346 960
Lízing rövid lejáratú része	17 574	17 574
Szállítói kötelezettségek	7 897	7 897
2023. december 31.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	327	327
Kapcsolt követelések	3 434 248	3 434 248
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 140 594	6 140 594
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 033 923	10 880 967
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	73 786	73 786
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Kapcsolt kötelezettségek	656 640	656 640
Lízing rövid lejáratú része	8 182	8 182
Szállítói kötelezettségek	35 324	35 324

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Társaság által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 14. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú

referenciakamatok változása következtében 10 998 670 eFt-ot tett ki (2023: 10 880 967 eFt, 2023. évi könyv szerinti érték: 13 033 923 eFt). A Társaság a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Társaság a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

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

30. 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 bérjövdelem és az elsőbbségi osztalék együttes emelkedésének tudható be.

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

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti a Társaság (további részletek a 12. pontban).

Vezetői opciós programok

Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középszintű vezetők 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 szerezhethet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Társaság 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 teljeskörően törlesztésre kerültek. 2024-ben nem nyújtott hasonló kölcsönt a Társaság.

A Társaság kapcsolatokkal szembeni követeléseit a 8. pont, kötelezettségeit a 16. pont mutatja be.

31. 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.

32. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

Az alábbi, a Magyarországon hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szt.”) 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a Szt. 114/B. § (4) a) pontja szerint meghatározott saját tőke összetevőinek és az EU IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a Szt. szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tartalékok	-1 009 505	676 251
Saját részvények	-214 249	-160 147
Tárgyévi nyereség / veszteség	1 974 732	2 934 517
114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke	922 967	3 622 610
114/B. § (4) a) saját tőke	922 967	3 622 610
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	-1 431	-1 664
114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke*	170 558	170 325
114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke		
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának	1 601 233	1 562 273
114/B. § (4) d) Tőketartalék	1 601 233	1 562 273
IFRS-ek szerinti Éves Beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)	-2 610 738	-886 022
114/B. § (4) e) Eredménytartalék	-2 610 738	-886 022
114/B. § (4) f) Értékelési tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	1 974 732	2 934 517
114/B. § (4) g) tárgyévi nyereség / veszteség	1 974 732	2 934 517
114/B. § (4) h) Lekötött tartalék	-	-
114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	171 989	171 989
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	170 558	170 325
Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)	1 431	1 664
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		
Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó Éves Beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)		
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	-636 006	2 048 495

* A jegyzett tőke a létesítő okiratban rögzített jegyzett tőke értékét mutatja a mérlegben, a fenti táblázat a Szt. hivatkozott paragrafusa előírásaiban meghatározott levezetést tartalmazza.

A Társaság a 2024. üzleti év utáni osztalékfizetéshez igénybe tervezi venni a leányvállalatok által jelen egyedi beszámoló közzétételre történő engedélyezésének időpontjáig elhatározott osztalékok összegét.

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 56 100 euró volt 2024. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

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

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

33. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 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.

ÜZLETI JELENTÉSE

A TÁRSASÁG 2024. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tartalom

1.	A Társaság bemutatása	3
1.1	A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai	5
2.	A Társaság tevékenységére hatást gyakorló piaci, gazdasági környezet bemutatása	6
2.1	Hitelpiac	6
2.2	Ingatlanpiac.....	8
3.	A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása	10
3.1	Eredménykimutatás	10
3.2	Eszközök.....	11
3.3	Források	12
3.4	Cash Flow kimutatás	14
3.5	saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás	16
4.	Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, sokszínűségi politika	17
5.	Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk	17
6.	Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)	18
7.	Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése	19
8.	Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések	21
9.	Kockázatkezelés	23
10.	Mérlegfordulónap utáni események.....	27
11.	Vállalatirányítási nyilatkozat	27
12.	A Társaság könyvvizsgálója	28
13.	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	28

1. A Társaság bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásain alapul és 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt. Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

A Duna House Holding Nyrt. 2003-ban alakult, leányvállalatain keresztül fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatai révén vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában a szolgáltatói szektorban elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein: összesen 315 ingatlanirodával több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll a cégcsoport ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Társaság 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 leányvállalatokban 2022. április 1-től kezdődően rendelkezik többségi irányítással a Társaság.

A Duna House Holding Nyrt. 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 Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

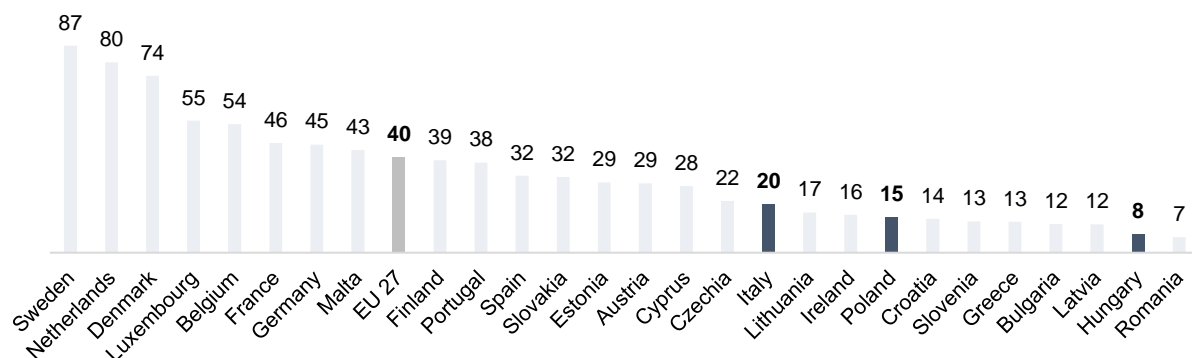
Cégnév	Cím	2024.12.31	2023.12.31
<u>Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
<i>Energetikai Tanúsítvány Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	-
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>DH Projekt Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
<i>Superior Real Estate Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	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%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<i>MyCity Residential Development Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
<i>Reviczky 6-10. Kft. (beolvadással megszűnt)</i>	<i>1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.</i>	-	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. <u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	-
<u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
<i>Credipass Sp. z. o.o (végelszámolással megszűnt)</i>	<i>02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)</i>	-	100%
<u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u>			
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%
<u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	67%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
<i>Realizza S.r.l. (végelszámolással megszűnt)</i>	<i>24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)</i>	-	58%
<i>Realizza Franchising S.r.l. (végelszámolással megszűnt)</i>	<i>24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)</i>	-	53%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%

2. A Társaság tevékenységére hatást gyakorló 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

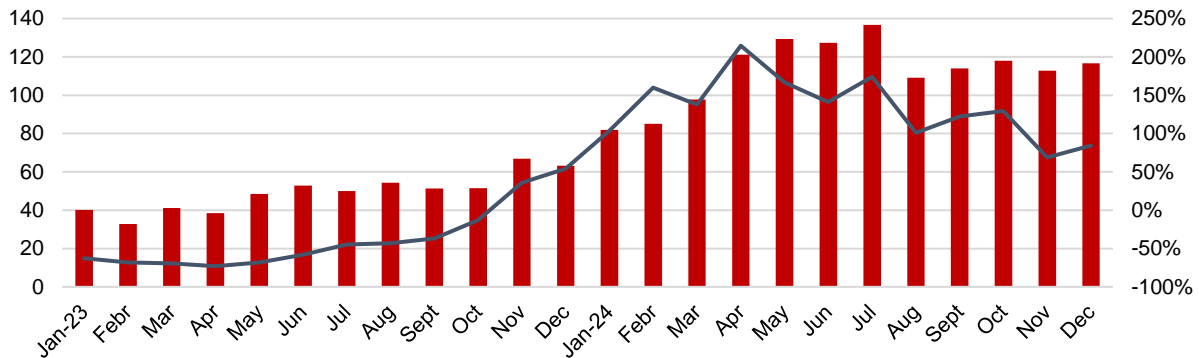
2024-ben az infláció stabilizálódásával a monetáris politika Európa-szerte enyhülni kezdett, és ezzel véget ért a folyamatos kamatemelések időszaka. Ez a fejlemény pozitívan hatott mind az ingatlan-, mind a hitelpiacokra, amelyek fokozatos élénkülésnek indultak - ez a tendencia várhatóan 2025-ben is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

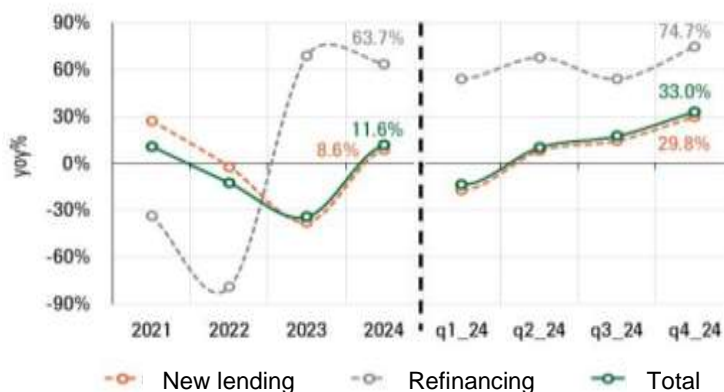
A lakáshitelek folyósításának havi alakulása Magyarországon
milliárd forint (bal oldali tengely, oszlop) és az év/év változás (jobb oldali tengely, vonal)



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 negyedében³. 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

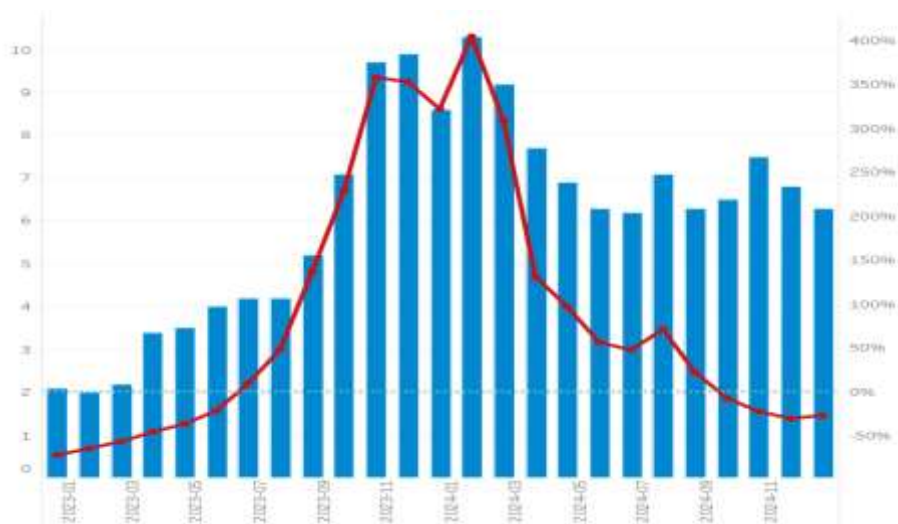


Forrás: Assofin

³ 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 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

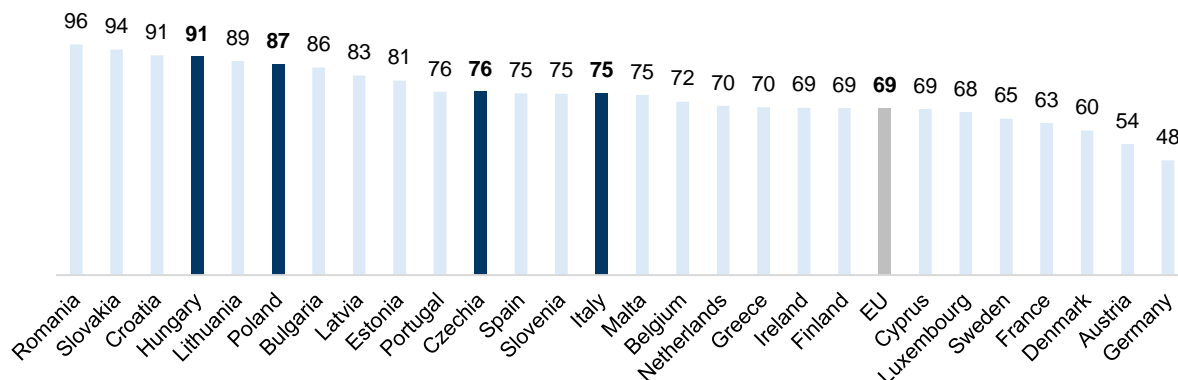
2.2 Ingatlanpiac

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 túlszűfolt lakóingatlanokban élő lakosság aránya is meghaladja az uniós átlagot, és hosszú távon várhatóan növekedni fog a lakásállomány ezeken a piacokon.

⁴ [Statistics | Eurostat](#)

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

A saját ingatlanban élő lakosság aránya (%)



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 jelzáloghitelkezési 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 8,9%-kal csökkent az előző évhez képest. Az INB Economic Bulletin⁸ jelentésében szereplő INB szerint 2024 első három negyedében 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.

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

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

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

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	348 601	288 507
Egyéb működési bevétel	19 319	74
Bevételek összesen	367 920	288 581
Anyagköltségek	(13 401)	(17 077)
Igénybevett szolgáltatások	(234 609)	(177 483)
Személyi jellegű ráfordítások	(248 742)	(162 622)
Értékcsökkenés és amortizáció	(22 128)	(16 295)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(4 991)	(4 904)
Egyéb működési ráfordítások	(39 105)	(9 760)
Működési költségek	(562 976)	(388 141)
Működési eredmény	(195 056)	(99 560)
Pénzügyi bevételek	2 879 536	3 973 897
Pénzügyi ráfordítások	(702 039)	(796 703)
Adózás előtti eredmény	1 982 441	3 077 634
Jövedelemadók	(7 710)	(143 117)
Adózott eredmény	1 974 731	2 934 517
Teljes átfogó jövedelem	1 974 731	2 934 517

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság 2024. évben 349 millió Ft árbevételt realizált (2023: 289 millió Ft). Az árbevétel meghatározóan leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból áll.

A Társaság igénybevett szolgáltatásainak meghatározó részét a szakmai illetve elemzési szolgáltatások díjai adták.

A Társaság kamat, osztalék és árfolyamváltozásokból származó bevételei 2 880 millió Ft-ot tettek ki 2024. évben (2023: 3 974 millió Ft), pénzügyi ráfordításai pedig 732 millió Ft-ra csökkentek (2023: 797 millió Ft).

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	20 075	10 602
Eszközhasználati jog	15 501	19 966
Ingtatlanok	258 520	168
Gépek és berendezések	130 685	119 574
Befektetések leányvállalatban	9 265 015	9 148 927
Befektetések társult vállalkozásban	1 470	0
Egyéb befektetett eszközök	44 981	
Éven túli eszközök összesen	9 736 247	9 299 237
Forgóeszközök		
Készletek	2 121	2 121
Vevőkövetelések	2 804	327
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 950 787	3 434 248
Egyéb követelések	179 333	46 110
Tényleges jövedelemadó követelések	91 573	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 722 159	6 140 594
Forgóeszközök összesen	6 948 777	9 623 400
Eszközök összesen	16 685 024	18 922 637

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság 2022. évben vásárolta fel a Hgroup S.p.a. olaszországi hitelközvetítő csoportot, amely összesen 6 820 millió Ft-tal növelte a befektetések értékét abban az évben. A Társaság 2023-2024. évek során további részesedéseket szerzett az olasz leányvállalatban, így leányvállalatokban eszközölt befektetéseinek könyv szerinti értéke 9 265 millió Ft-ra emelkedett 2024-ben (2023: 9 149 millió Ft).

2024-ben a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések növekedését elsősorban a Home Line Center leányvállalatnak adott, továbbértékesítési célra szánt ingatlanok vásárlásához kapcsolódó kölcsön adta. A kölcsön folyósítása a pénzeszközök arányos csökkenését eredményezte párhuzamosan.

Az egyéb követeléseken növekedését az új központi irodaház felújításához kapcsolódó adott előlegek tették ki jelentős részben.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<u>2024.12.31</u>	<u>2023.12.31</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tőketartalék	1 601 233	1 562 273
Visszavásárolt saját részvény	(214 249)	(160 147)
Eredménytartalék	(636 006)	2 048 495
Saját tőke összesen:	922 967	3 622 610
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Halasztott adó kötelezettségek	1 277	61
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 253 440	1 306 318
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 008 028	13 033 923
Hosszú lejáratú ízingkötelezettségek	68 618	73 786
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	14 331 363	14 414 088
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szállítói kötelezettségek	7 897	35 324
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	1 346 960	656 640
Egyéb kötelezettségek	58 263	185 793
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	17 574	8 182
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 430 694	885 939
Kötelezettségek és saját tőke összesen	16 685 024	18 922 637

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

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

2020. augusztus 5-él, 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 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 (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések

átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

A Társaság kötvénytartozása 13 008 millió Ft-ot tett ki 2024. év végén (2023: 13 034 millió Ft).

2024. év végén összesen 1 253 millió Ft várható earn out kötelezettséggel rendelkezik a Hgroup S.p.a. felvásárlásából adódóan (2023: 1 306 millió Ft).

3.4 Cash Flow kimutatás

	2024	2023
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	1 982 441	3 077 634
<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	27 119	21 199
Kapcsolt követelések értékvesztése	30 000	
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	35 175	20 595
Nettó árfolyamkülönbözet	(323 461)	77 320
Pénzügyi bevételek	(2 879 536)	(3 973 897)
Pénzügyi költségek	732 039	796 703
Működő tőke változásai		
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(136 847)	(22 724)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése/(csökkenése)	(154 957)	126 939
	(718 027)	123 769
Kapott kamatok	374 614	1 074 303
Kifizetett kamatok	(454 971)	(478 989)
Fizetett jövedelemadó	(60 202)	(144 203)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	(858 586)	574 880
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(287 407)	(2 512)
Adott kauciók	(44 981)	
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	(1 374 060)	387 819
Leányvállalattól és közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	2 361 748	1 245 453
Fejlesztési kiadások	(13 693)	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	641 607	1 630 760
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	119 714	259 426
Saját részvények vásárlása	(170 030)	(71 100)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése		(1 127 101)
Halasztott vételár fizetése	(237 763)	(241 665)
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	686 360	281 189
Hitelfelvételből származó bevétel	0	0
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(4 453 900)	(3 836 900)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(4 055 619)	(4 736 151)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(4 272 598)	(2 530 512)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	6 140 594	8 669 080
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(145 837)	2 026
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	1 722 159	6 140 594

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság -859 millió Ft-os működési cash-flow-val zárta 2024. évet (2023: 575 millió Ft). Leányvállalataival szemben 688 millió Ft-tal esett a kapott és adott kölcsönök egyenlege (2023: 669 millió Ft) és 2 362 millió Ft osztalékot fizettek a Társaságnak (2023: 1 245 millió Ft).

A Társaság MRP programok lehívása kapcsán 120 millió Ft bevételre tett szert (2023: 259 millió Ft) és 170 millió Ft-ot fordított saját részvények vásárlására (2023: 71 millió Ft).

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 1 722 millió Ft-ot tett ki (2023: 6 141 millió Ft).

3.5 saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. december 31-én	171 989	1 564 066	(370 862)	2 950 878	4 316 071
Osztalék				(3 836 900)	(3 836 900)
Saját részvény értékesítés			210 715		210 715
Munkavállalói részvényprogramok		(1 793)			(1 793)
Teljes átfogó jövedelem				2 934 517	2 934 517
Egyenleg 2023. december 31-én	171 989	1 562 273	(160 147)	2 048 495	3 622 610
Osztalék				(4 453 900)	(4 453 900)
Saját részvény visszavásárlás			(54 102)		(54 102)
Munkavállalói részvényprogramok		38 960			38 960
Elengedett pótbefizetés				(205 332)	(205 332)
Teljes átfogó jövedelem				1 974 731	1 974 731
Egyenleg 2024. december 31-én	171 989	1 601 233	(214 249)	(636 006)	922 967

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. A Társaság által irányított társaságok átlagos statisztikai létszáma az összehasonlító időszakhoz képesti 204-ről 201 főre mérséklődött. Lengyelországban 8,5 fővel csökkent a statisztikai létszám a hitelközvetítő ügynökök jogi státuszánk változása miatt. A magyar munkavállalók száma átlagosan 11,2 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása végett. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 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	osztalékelsőségt 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

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező 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

7. 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

Osztalékelsőbbiséget 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 osztalékelsőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	438	225	138	88	70	41	1 000

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

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

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2024. december 31-én:

- Dymshiz Gay (elnök),
- Dymshiz 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 közzétetteken kívül Társaságunknak nincs jelentenivalója:

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

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

9. Kockázatkezelés

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

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

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 11, 12, 14. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 13. pontok mutatják be.

	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	922 967	3 622 610
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	537%	2106%

A Társaság kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (14. pont). A Társaság - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

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

A Scope Ratings GmbH 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 tőkekockázata 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 Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

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

Hitelezési kockázat	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Vevőkövetelések	2 804	327
Kapcsolt követelések	4 950 787	3 434 248
Egyéb követelések	179 333	46 110
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 722 159	6 140 594
Összesen	6 855 083	9 621 279

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi pénzintézeteknél vannak elhelyezve.

	Credit Rating - Fitch	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	1 474 260	2 812 017
OTP Bank Nyrt.	BBB+	738	1 097 213
Gránit Bank Zrt.	BBB	246 789	2 230 919
Pénztár		372	445
Összesen		1 722 159	6 140 594

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitettség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2024 dec. 31.	2023 dec. 31.
HUF	1 248 729	6 126 116
EUR	420 292	14 494
PLN	53 138	-16
Összesen	1 722 159	6 140 594

Likviditási kockázat

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

2024. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (16. pont)	1 305 707			1 305 707
Kamatkozó kötvények (14. pont)	468 000	9 260 400	5 283 600	15 012 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	4 258 232	1 754 758		6 012 989
Lízing kötelezettségek (5. pont)	17 574	68 617	0	86 191
Szállítói kötelezettségek (15. pont)	7 897			7 897
Összesen	6 057 410	11 083 775	5 283 600	22 424 784

2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (16. pont)	619 347			619 347
Kamatkozó kötvények (14. pont)	468 000	6 913 200	8 098 800	15 480 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 13. pont)	410 968	4 669 586		5 080 554
Lízing kötelezettségek (5. pont)	7 034	73 786	0	80 820
Szállítói kötelezettségek (15. pont)	35 324			35 324
Összesen	1 540 673	11 656 572	8 098 800	21 296 045

Piaci kockázat

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

Ingtatlanpiaci kockázatok

A Társaság leányvállalatai jelentős lakóingatlan portfólióval rendelkeznek Magyarországon, amelyet értékesíteni terveznek. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Társaság leányvállalatai számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

10. Mérlegfordulónap utáni események

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

Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása

A Társaság 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.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)¹⁰ kerül közzétételre.

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

12. A Társaság könyvvizsgálója

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 56 100 euró volt 2024. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

13. Felelősségvállaló nyilatkozat

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

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

Budapest, 2025. április 9.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron
Igazgatósági tag

Dymschiz Gay
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag