

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2017. DECEMBER 31.



DUNA HOUSE[®]

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak	15
2.1.7	Goodwill	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16
2.1.11	Pénzügyi eszközök.....	16
2.1.12	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.13	Céltartalékok	18
2.1.14	Befektetési célú ingatlanok	19
2.1.15	Jövedelemadók.....	19
2.1.16	Lízing.....	20
2.1.17	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.18	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.19	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.20	Osztalék	21
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye	21
2.1.22	Állami támogatások.....	21
2.1.23	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai	22
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	24
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	24
2.3.5	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	28
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	33
4.	Befektetési célú ingatlanok	34
5.	Immateriális javak	35
6.	Goodwill.....	36
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	36
8.	Pénzügyi eszközök	37

9.	Halasztott adó követelések	37
10.	Készletek.....	38
11.	Vevőkövetelések.....	39
12.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	39
13.	Egyéb követelések	40
14.	Aktív időbeli elhatárolások	40
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	41
16.	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	42
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	43
18.	Átváltási tartalék.....	44
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	44
20.	Hosszú lejáratú hitelek	45
21.	Halasztott adó kötelezettségek	47
22.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	47
23.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	48
24.	Szállítói kötelezettségek	48
25.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	49
26.	Egyéb kötelezettségek.....	49
27.	Passzív időbeli elhatárolások.....	50
28.	Árbevétel	51
29.	Egyéb működési bevételek.....	53
30.	Anyagköltségek.....	53
31.	Eladott áruk és szolgáltatások	53
32.	Igénybevett szolgáltatások	54
33.	Személyi jellegű ráfordítások	55
34.	Egyéb működési ráfordítások	56
35.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	56
36.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	57
37.	Jövedelemadóráfordítás.....	57
38.	Egy részvényre jutó eredmény	58
39.	Szegmensinformációk.....	59
40.	Kockázatkezelés.....	63
41.	Pénzügyi instrumentumok	66
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	67
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	67
44.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	69

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2017.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	82.656	84.692
Befektetési célú ingatlanok	4	1.061.613	939.362
Ingatlanok	3	538.484	519.319
Gépek és berendezések	3	108.082	53.920
Goodwill	6	1.048.936	992.089
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	206.009	506.273
Pénzügyi eszközök	8	69.609	66.401
Halasztott adókövetelések	9	160.322	158.829
Éven túli eszközök összesen		<u>3.275.711</u>	<u>3.320.885</u>
Forgóeszközök			
Készletek	10	3.399.013	11.616
Vevőkövetelések	11	482.247	286.205
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	12	146.099	378.709
Egyéb követelések	13	176.766	53.648
Tényleges jövedelemadó követelések		35.405	35.119
Aktív időbeli elhatárolások	14	316.446	321.744
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	1.428.500	1.583.686
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	16	196.143	0
Forgóeszközök összesen		<u>6.180.619</u>	<u>2.670.727</u>
Eszközök összesen		<u>9.456.330</u>	<u>5.991.612</u>

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	2017.12.31.	2016.12.31.
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171.989	153.050
Tőketartalék	17	1.490.536	9.479
Átváltási tartalék	18	27.518	(23.318)
Eredménytartalék	18	2.889.056	2.444.092
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		4.579.100	2.583.303
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(48.581)	(40.154)
Saját tőke összesen:		4.530.519	2.543.149
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	1.271.662	582.664
Halasztott adó kötelezettségek	21	144.087	86.557
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	22	0	10.629
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		1.415.749	679.850
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	23	996.748	198.830
Szállítói kötelezettségek	24	388.240	68.975
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	54	581.775	1.740.880
Egyéb kötelezettségek	26	1.140.882	264.302
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		8.799	11.284
Passzív időbeli elhatárolások	27	388.136	484.342
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16	5.481	
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		3.510.062	2.768.613
Kötelezettségek és saját tőke összesen		9.456.330	5.991.612

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	28	4.684.844	4.784.484
Egyéb működési bevétel	29	134.780	279.090
Bevételek összesen		4.819.624	5.063.574
Saját termelésű készletek állományváltozása	10	(1.434.113)	0
Anyagköltségek	30	63.285	58.063
Eladott áruk és szolgáltatások	31	908.946	1.847.035
Igénybevett szolgáltatások	32	3.652.162	1.695.546
Személyi jellegű ráfordítások	33	572.413	412.871
Értékcsökkenés és amortizáció		86.973	77.795
Egyéb működési ráfordítások	34	106.206	169.629
Működési költségek		3.955.872	4.260.939
Működési eredmény		863.752	802 635
Pénzügyi bevételek	35	195.388	87.902
Pénzügyi ráfordítások	36	(48.632)	(66.924)
Tőkemódszerrel értékelt részesedések eredménye	7	81.456	505.273
Adózás előtti eredmény		1.091.965	1.328.886
Jövedelemadók	37	(173.068)	(161.027)
Adózott eredmény		918.897	1.167.859
Egyéb átfogó jövedelem		24.481	(23.255)
Teljes átfogó jövedelem		943.378	1.144.604
Teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalatra jutó rész		951.742	1.143.745
Külső tulajdonosra jutó rész		(8.363)	859
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	38		
Alap			
Hígított		260	371

A 9-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2015. december 31-én	153.050	9.479	1.525.238	-	1.687.767	-	1.687.767
Osztalék			(247.600)		(247.600)		(247.600)
Teljes átfogó jövedelem			1.166.454	(23.318)	1.143.136	60	1.143.196
Leányvállalatok megszerzése						(40.214)	(40.214)
Egyenleg 2016. december 31-én	153.050	9.479	2.444.092	(23.318)	2.583.303	(40.154)	2.543.149
Osztalék			(479.260)		(479.260)		(479.260)
Tőkeemelés	18.939	1.481.057			1.499.997		1.499.997
Teljes átfogó jövedelem			924.224	50.836	975.060	(8.427)	966.633
Egyenleg 2017. december 31-én	171.989	1.490.536	2.889.056	27.518	4.579.100	(48.581)	4.530.519

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés értéke tartalmazza az eredménytartalék és az átváltási tartalék megfelelő hányadát is.

A 9-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	918.897	1.167.859
<i>Korrekciók:</i>		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	17.814	0
Tárgyévi értékcsökkenés	86.973	77.795
Halasztott adó	(29.174)	(96.164)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(53.320)	(188.031)
Badwill	(139.595)	(56.272)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	(81.456)	(505.273)
<i>Működő tőke változásai</i>		
Készletek változása	(1.429.065)	(3.122)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	71.394	(612.728)
Aktív időbeli elhatárolások változása	5.298	90.658
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(215.642)	33.742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	497.904	238.807
Passzív időbeli elhatárolások változása	(97.149)	191.543
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	(447.121)	338.815
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(233.343)	(819.605)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	9.655	1.096.588
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(171.668)	(873.464)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(395.355)	(596.481)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1.225.942	172.339
Tőkebefizetés	-	1.499.997
Osztalék fizetése	(493.221)	(246.730)
Kapott / (fizetett) kamat	(45.430)	
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	687.291	1.425.605
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(155.186)	1.167.939
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.583.686	415.747
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1.428.500	1.583.686

A 9-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan- és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó pénzügyi termékek valamint egyéb szolgáltatások közvetítése. Magyarországon a Csoport a jól ismert Duna House ingatlanközvetítő franchise hálózat mellett mára már - SMART ingatlan márkanév alatt - egy második ingatlanközvetítő hálózatot is működtet és így jelen üzleti év végén már 161 ponton, több mint 1300 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. Lengyelországban - a Metrohouse franchise hálózat előző évi akvizícióját követően – szintén piacvezető pozíciót ért el, a varsói központú tevékenység fejlesztését a Vezetőség kiemelt prioritású célkitűzésnek tekinti, ahol a 2017-es év tekintetében elsősorban a pénzügyi termékközvetítés terén sikerült kiemelkedő eredményeket elérni. A Csoport prágai központtal a csehországi piacon is tevékeny és terjeszkedni kíván. Ennek jegyében 2017. negyedik negyedévében sor került az első franchise jogok értékesítésére és 2018 elején az első franchise partneri iroda is megkezdte működését.

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
- alapkezelés
- lakóingatlanfejlesztés

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2017. december 31-én	Tulajdoni hányad 2016. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39.68%	32.03%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	42.75%
Munkavállalók és egyéb magánszemélyek	1.78%	1.99%
Külső befektetők	20.5%	23.23%
Összesen:	100%	100%

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

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében a 2016. évi akvizíciókat követően is új piacok felé való nyitással vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2018. március 22-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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 az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját is a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készíti. Ugyanakkor az anyavállalat leányvállalatai és társult vállalkozása olyan pénzügyi beszámolóképzésre vonatkozó törvények és rendelkezések előírásai szerint vezetik a számviteli nyilvántartásaikat és készítik az egyedi beszámolási célokra szolgáló beszámolóikat, amely

előírások eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a leányvállalatok és a társult vállalkozások egyedi beszámolási célokra szolgáló számviteli nyilvántartásaiból származó adatokon.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport

közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

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

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

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. A Csoport vonatkozásában az összes múltbeli akvizíció esetében a nem ellenőrzésre jogosító részesedések a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve,

hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

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

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

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanfedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmeiben. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékokat, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Értékvesztés

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

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

2.1.8 Készletek

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

A ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön. Az ingatlanfejlesztési projektek az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard-dal összhangban minősített eszköznek minősülnek, mivel használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásuk szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. Ennél fogva a projekteket finanszírozó hitelek hitelfelvételi költségeit is figyelembe vesszük ezen készletek bekerülési értékében. A Csoporton belül ilyen célra adott hitelek finanszírozottnál felmerülő költségei azonban, mint belső teljesítmények, kikonzolidálásra kerülnek a készletértékből.

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az IFRS 5 standard előírásaival összhangban az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök (vagy elidegenítési csoportok) azok könyv szerinti értéke és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke közül az alacsonyabbon kerülnek értékelésre.

2.1.11 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az

adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszairásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

2.1.12 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és

hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

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

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

2.1.13 Céltartalékok

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

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

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

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

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

magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.14 Befektetési célú ingatlanok

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

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

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

2.1.15 Jövedelemadók

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

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

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan

megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

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

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

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

2.1.16 Lízing

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

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

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

2.1.17 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2017. december 31-re, sem a 2016. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.18 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.19 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke az IAS 1 standard előírásaival összhangban a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

2.1.20 Osztalék

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

2.1.21 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.

2.1.22 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás

költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.23 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2017. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. Az Igazgatóság becslése szerint az új standard alkalmazásának nem lesz számottevő hatása a pénzügyi kimutatásokra a jelenleg alkalmazott árbevétel elszámolását szabályozó standardokhoz képest.

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

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

2017. év végén a Csoport alkalmazza az összes hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes

követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2017. december 31-én 140.663 eFt, A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása. A rossz bonitással rendelkező vevőkkel szemben felszámított késedelmi kamat-követelést azonnal értékvesztjük.

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

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

2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport 2017-ben 86.973 eFt, 2016-ban pedig 77.795 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2017	2016
		december 31.	december 31.
	címe:		
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MH Południe Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	0%	100%
MH Usługi Wspólne S.A	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	0%	100%
MH Warszawa Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	0%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

		2017.	2016.
		december 31.	december 31.
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		50%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	25%

A Társaság 2017. márciusában további 50%-os tulajdonrészt szerzett a MyCity Residential Development Kft.-ben, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az akvizíció eredményeképp a korábban közös vezetésűnek minősülő vállalatok leányvállalatokká, a Hunor utca 24. Kft. pedig társult vállalkozásból közös vezetésű vállalkozássá vált.

A MyCity Residential Development Kft. ill. annak projektársaságainak megszerzése a következő módon történt (adatok eFt-ban):

Cég neve	Azonosítható nettó eszközök	Tulajdoni és szavazati hányad	Duna House Holding Nyrt.-re jutó nettó eszközérték	Ellenérték	Goodwill/ (badwill)
MyCity Residential Development Kft. csoport konszolidált saját tőkéje	884.913	100%	884.913	-	-
MyCity Residential Development Kft. csoportban fennálló 50%-os tulajdonrész értéke	-	-	-	434.278	-
MyCity Residential Development Kft. csoportban megszerzett további 50% tulajdonrészért fizetett ellenérték, mely teljes egészében pénzeszközből áll.				311.040	-
Összesen:	884.913	100%	884.913	745.318	(139.595)
Összes goodwill					0
Összes badwill					(139.595)

A MyCity Residential Development Kft.-ben és projektársaságaiban történő tulajdonszerzés részletei az akvizíció időpontjában:

Befektetési célú ingatlanok	189.865
Gépek és berendezések	330
Befektetések társult vállalkozásban (Hunor utca 24. Kft.)	100.591
Halasztott adó követelések	1.299
Éven túli eszközök összesen:	292.085
Készletek	1.930.716
Kapcsolt követelések (Hunor utca 24. Kft.)	138.057
Vevők, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5.893
Pénzeszközök	139.372
Forgóeszközök	2.214.039
Eszközök összesen	2.506.124

Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	250.365
Halasztott adó kötelezettségek	86.509
Hosszú lejáratú kötelezettségek	336.874
Szállítók, egyéb adókötelezettségek, passzív időbelli elhatárolások	56.102
Egyéb kötelezettségek	375.560
Kapcsolt kötelezettségek	852.675
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.284.337
Kötelezettségek összesen	1.621.211

A lengyelországi működés hatékonyságának további fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvasztásra kerültek a MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A cégek, amelyek jogutódja a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik. A társaság jelenlegi nevét 2015-ben vette fel, azt megelőzően GDD Properties Kft. néven működött.

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

A MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) 2017. március közepéig a Duna House Holding Nyrt. és az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd., izraeli székhelyű cég közös vezetőségű vállalata volt, a két tulajdonos 50%-50%-os részesedésével. A Társaság 2017. márciusában 1.000.000 EUR-ért megvásárolta az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd. 50%-os tulajdonrészét, így a MyCity Residential Development Kft. a Társaság kizárólagos tulajdonú leányvállalatává vált.

A szerződés szerinti teljes kifizetés összege 2.200.000 EUR volt, amiből 1.000.000 EUR az üzletrész vételára, 1.200.000 EUR pedig az ELDAR Investment (H.L.A.) Ltd. korábbi finanszírozási tevékenységéből adódó, MyCity-vel szemben fennálló tagikölcsön- és kamat-követelésének vételára.

A MyCity négy leányvállalattal és egy közös vezetőségű vállalattal rendelkezik. A tranzakció eredményeképp a DUNA HOUSE irányító befolyást szerzett a Pusztakúti 12. Kft., a Reviczky 6-10. Kft., a Zsinór 39 Kft. és az IH Project X Kft. felett is, a Hunor utca 24. Kft. pedig a DUNA HOUSE közös vezetőségű vállalattá vált. Ezen projekt-társaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek alábbiak szerinti megvalósítása:

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 196 lakásos Forest-Hill lakópark felépítése és értékesítése. A fejlesztési projekt Duna House által megvalósított második üteme keretében létrehozandó 148 lakás kivitelezése és az értékesítése terv szerint halad, a lakások 50%-a lekötésre, előértékesítésre került. A több házból álló projekt kivitelezési határideje 2018. szeptember 30.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és

értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án. A projekt keretében felépült társasház 2017. december végén megkapta a használatbavételi engedélyt, 2018. elején pedig megkezdődött a lakások birtokbaadása és értékesítésükhöz kapcsolódó árbevétel elszámolása.

A Zsinór 39 Projekt Kft. célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése volt. A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság 2018. január 23-án a Zsinór 39 Projekt Kft. értékesítése mellett döntött.

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projektcég célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven. A projekt kivitelezési munkái 2018. januárjában kezdődtek meg, amikor is a lakások 38%-a már lekötésre, előértékesítésre került. A kivitelezési határidő 2019. október 30.

A IH Project X Kft. egyelőre nem végez projekt-kivitelezési tevékenységet, konkrét feladata a jövőben kerül meghatározásra. A Kft. 2017. decemberében kikerült a MyCity Residential Development Kft. alól és a Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatává vált.

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a DUNA HOUSE konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mind a MyCity, mind pedig annak projekttársaságai (a Hunor utca 24. Kft. kivételével) teljes körű konszolidálásra kerültek. A teljes körű konszolidálás eredményeképpen többek között a konszolidált mérlegében jelentős összegű készletek ill. ezek az ezek finanszírozásával összefüggésben felvett bankhitelek kerülnek kimutatásra. Az ezen bankhiteleket biztosító garanciák non-recourse jellegűek, azaz érvényesíthetőségük nem terjed túl a MyCity-n és annak projekttársaságain. A konszolidált mérlegben kimutatott bankhitelek egy jelentős része, mintegy 829 millió forint a Reviczky-liget folyamatban lévő átadásával összefüggésben 2018. február 27-én törlesztésre került.

2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.

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

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

A Metro House Franchise S.A. a tárgyévben négy, 100%-os tulajdonrészű leányvállalattal rendelkezett, amelyek a következők.

Míg a Metrofinance Sp. z.o.o feladata a pénzügyi termékközvetítés, a MH Warszawa Sp. z.o.o és MH Poludnie Sp. z.o.o cégek a saját tulajdonú és működtetésű irodákat foglalták magukban a

központi varsói és a dél-lengyelországi, krakkói területeken. Az MH Usługi Wspólne S.A az év folyamán nem végzett operatív tevékenységet.

A lengyelországi működés hatékonyságának további fokozása érdekében 2017. december 20-án a MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspólne S.A cégek összeolvasztásra kerültek, ezek jogutódja a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

2.4.1.16 Duna House Franchise s.r.o

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a két másik prágai székhelyű cég 2017-ben nem végzett számottevő operatív tevékenységet.

2018-ban, a franchise szerződések értékesítésével és új/további franchise partnerek bevonása révén a Duna House Franchise s.r.o tevékenységének bővülése várható.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2015. december 31-én	497.665	136.734	634.399
Konzolidációs kör bővülése	-	11.714	11.714
Növekedés és átsorolás	69.622	26.419	96.041
Csökkenés és átsorolás	-131	(29.847)	(29.978)
2016. december 31-én	567.156	145.020	712.176
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	46.655	133.895	180.549
Csökkenés és átsorolás	(141)	(56.711)	(56.852)
2017. december 31-én	613.670	222.204	835.873
Halmozott értékcsökkenés			
2015. december 31-én	28.656	90.055	118.711
Konzolidációs kör bővülése	-	2.987	2.987
Éves leírás	19.312	18.300	37.612
Csökkenés	(131)	(20.242)	(20.373)
2016. december 31-én	47.837	91.100	138.937
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	27.348	29.000	56.348
Csökkenés	0	(5.978)	(5.978)
2017. december 31-én	75.185	114.122	189.307
Nettó könyv szerinti érték			
2015. december 31-én	469.009	46.679	515.688
2016. december 31-én	519.319	53.920	573.239
2017. december 31-én	538.484	108.082	646.566

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Könyv szerinti érték	
2015. december 31-én	1.323.536
Növekedés és átsorolás	492.922
Valós érték változása	188.031
Csökkenés és átsorolás	(1.065.127)
2016. december 31-én	939.362
Konszolidációs kör bővülése	192.551
Növekedés és átsorolás	72.431
Valós érték változása	53.320
Csökkenés és átsorolás	(196.051)
2017. december 31-én	1.061.613
 Könyv szerinti érték	
2015. december 31-én	<u>1.323.536</u>
2016. december 31-én	<u>939.362</u>
2017. december 31-én	<u><u>1.061.613</u></u>

A befektetési célú ingatlanok állományának jelentős része 2016 harmadik negyedévében értékesítésre került. A befektetési célú ingatlanportfólió leépítése és az ezáltal felszabaduló pénzügyi források más módon történő hasznosítása a MyCity-n belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltással függött össze.

A 2017-es üzleti évben a befektetési célú ingatlanportfólióban részben a MyCity-csoport akvizíciója és ezáltal a konszolidációs kör bővülése, valamint kisebb mértékben közvetlen vásárlás kapcsán történt növekedés. A csökkenés oka, kizárólag a Zsinór utca 39. Kft.-ben lévő fejlesztési telek értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé történő átsorolása.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2015. december 31-én	227.268
Konszolidációs kör bővülése	49.453
Növekedés és átsorolás	19.770
Csökkenés és átsorolás	(1.321)
2016. december 31-én	295.170
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28.589
Csökkenés és átsorolás	0
2017. december 31-én	323.759
Halmazott értékcsökkenés	
2015. december 31-én	174.603
Konszolidációs kör bővülése	15.816
Éves értékcsökkenési leírás	21.380
Csökkenés	(1.321)
2016. december 31-én	210.478
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves értékcsökkenési leírás	30.624
Csökkenés	0
2017. december 31-én	241.103
Nettó könyv szerinti érték	
2015. december 31-én	52.665
2016. december 31-én	84.692
2017. december 31-én	82.656

6. Goodwill

Társaság neve	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	592.367	592.367
MH Usługi Wspólne S.A.	191.334	191.334
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
MH Południe Sp. z.o.o	24.656	24.656
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi átváltási különbözet	44.057	(12.790)
Goodwill összesen	<u>1.048.936</u>	<u>992.089</u>

A Társaság Vezetőség elvégezte az akvizált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések 2017. március 31-ig, a MyCity Residential Development Kft.-ben és azok projektársaságaiban fennálló részesedésekre terjedtek ki, amelyek értéke az első negyedév végéig 20.531 eFt-tal csökkent. A MyCity csoport akvizícióját követően, ez a mérleg sor kizárólag a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés értékét mutatja, amely 2017. április 1. és 2017. december 31. között 105.577 eFt-tal nőtt ennek a részesedésnek az értéke. A felértékelődés a társaságban lévő fejlesztési telek piaci értéknövekedésére vezethető vissza. Az év egészében – figyelemmel a konszolidációs kiszűrésekre is - 81.456 eFt nyereséget realizáltunk ezen vállalkozások tevékenysége során. A következő táblázat a közös vezetésű és társult vállalkozásokban fennálló befektetések értékének év közti alakulását mutatja eFt-ban:

Dátum	Szöveg	MyCity Residential Dev. Kft.	Reviczky 6.-10. Kft.	Pusztakúti 12. Kft.	Zsinór 39. Kft.	IH Projekt X Kft.	Hunor u. 24. Kft.	Összesen							
2017.01.01	nyitóegyenleg	506.273						506.273							
2017.03.31	részesedés eredményből	-20.531						-20.531							
2017.03.31	akvizíció hatása	-485.742						+100.591	-385.151						
2017.06.30	részesedés eredményből							+111.581	+111.581						
2017.09.30	részesedés eredményből													-4.763	-4.763
2017.12.31	részesedés eredményből													-1.400	-1.400
2017.12.31	záróegyenleg							206.009	206.009						

8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Opusse 138.000 kötvény	36.660	29.158
Kaució, óvadék	32.949	30.508
Összesen	<u>69.609</u>	<u>59.666</u>

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport. A magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os adókulcs kerül alkalmazásra, kivéve a Metrohouse Franchise S.A-t, amely 15%-os adómértékkel jogosult adózni.

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

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

Halasztott adókövetelésben figyelembe vett	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Veszteségelhatárolás	131.576	102.862
Vevőkövetelések értékvesztése	19.258	55.967
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	9.711	0
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	(223)	0
Halasztott adókövetelés összesen	<u>160.322</u>	<u>158.829</u>

Jelen beszámolási időszak végén, 2017. december 20-án, a lengyelországi Metrohouse Franchise S.A. három leányvállalata, a MH Usługi Wspólne Sp. z o.o, az MH Poludnie Sp. z o.o valamint az MH Warszawa Sp. z o.o. összeolvadt, amely összeolvadást követően a jogutód Metrohouse S.A. néven működik tovább. Az összeolvadást követően a jövőbeni pozitív

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

Felhasználás éve	Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege				
	Metrohouse Franchise S.A. PLN	Metrohouse S.A. PLN	Összesen PLN	Összesen eFt [tájékoztató adat]	Megoszlás évek között
2018	60.000	782.728	842.728	62.657	17%
2019	124.549	872.728	997.277	74.148	20%
2020	214.618	946.828	1.161.446	86.354	24%
2021	279.166	908.215	1.187.381	88.282	24%
2022	90.069	636.732	726.801	54.038	15%
összesen	768.402	4.147.233	4.915.635	365.479	100%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. esetében kerül jelentős összegű (33.617 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. összességében mintegy 11,8 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

10. Készletek

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	3.384.090	0
Marketing eszközök	14.923	11.616
Összesen	<u>3.399.013</u>	<u>11.616</u>

A készletek soron kimutatott jelentős növekedés a MyCity-csoport 2017. április 1-gyel kezdődő teljes körű konszolidációjára és a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értékének megjelenésére vezethető vissza. Ezen készletek április 1-i és december 31-i mérlegértéke közötti különbséget (1.434.112 eFt) az eredménykimutatás „Saját termelésű készletek állományváltozása” során mutatjuk ki.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 4.996.493 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2017. december 31-én.

11. Vevőkövetelések

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőkövetelések	622.910	398.470
Vevőkövetelések értékvesztése	(140.663)	(112.265)
Összesen	<u>482.247</u>	<u>286.205</u>

A vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés jellemzően a fizetési esedékességtől számított legalább 180 napja nem fizető franchise partnerekkel szembeni követelésekre került elszámolásra.

12. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	137.808	0
Adott foglaló Hunor utca 24. Kft.-nek	5.112	0
MyCity Residential Development Kft.	0	362.300
Pusztakúti 12. Kft.	0	9.070
Reviczky 6-10. Kft.	0	2.447
Zsinór 39 Projekt Kft.	0	1.496
Egyéb	3.179	3.396
Összesen	<u>146.099</u>	<u>378.709</u>

A kapcsolt követelések döntő hányadát a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben 2017. december 31-én fennálló kölcsön- és az ahhoz kapcsolódó kamatkövetelés teszi ki. A MyCity Residential Development Kft.-vel, illetve annak leányvállalataival szemben 2016. december 31-én kimutatott kapcsolt követelések a MyCity Residential Development Kft. 2017. első negyedév-végi akvizíciója miatt kikonszolidálásra kerültek és nem kerülnek megjelenítésre a jelen beszámolási időszakot lezáró konszolidált mérlegben.

13. Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Adott előlegek	64.047	5.228
Óvadék	39.730	0
Egyéb követelések (adó)	31.888	16.276
Kaució	15.720	10.803
Egyéb követelés	14.150	0
Peres ügyek illetékkövetelése	5.731	4.009
Rövid lejáratú kölcsönök	5.500	6.000
Engedményezett követelések	0	1.473
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	0	9.832
Összesen	<u>176.766</u>	<u>53.648</u>

Az adott előleg és óvadékok sorok túlnyomó részben a folyamatban lévő lakóingatlanfejlesztési projektekkel kapcsolatban szállítóknak adott előlegek ill. letétek összegét tartalmazza, kisebb részben pedig a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

14. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Speratív jutalék	280.817	188.040
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	31.333	93.834
Költségek aktív időbeli elhatárolása	4.296	39.870
Összesen	<u>316.446</u>	<u>321.744</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy a jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány ügynevezett fennmaradási rátája is.

Az üzleti év folyamán a speratív jutalékok becslésére használt modell felülvizsgálatra került. A felülvizsgált és pontosított paramétereket számításba vevő modell segítségével levezetett,

becsült követelésösszeg összevetésre került a partnerbankok által szolgáltatott adatokkal is. A felülvizsgálat eredményeképpen jelen üzleti évben összességében 80 millió forint többletjuttalékbevételt számoltunk el. Retrospektív módosításra az IAS 8 előírásaival összhangban nem került sor.

15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	482.552	1.452.079
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	942.758	130.000
Pénztárak	3.190	1.607
Összesen	1.428.500	1.583.686

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 943 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konszolidációba bevont társaság	bankszámlaegyenleg	
Reviczky 6.-10. kft.	371.841 eFt	A Reviczky-Liget illetőleg a Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalatokat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Pusztakúti 12. kft.	440.917 eFt	
Impact Asset Management Zrt.	95.000 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie,

		amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	35.000 eFt	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
Összesen:	942.758 eFt	

Jelen pénzügyi kimutatások jóváhagyásáig:

- a Reviczky 6.-10. kft. zárolt bankszámlaegyenlege a nevezett hitel előtörlesztése érdekében teljes mértékben felhasználásra került.
- A Duna House Holding Nyrt. Metrohouse akvizíciót finanszírozó hitellel összefüggésben zárolt egyenlegből 3.300 eFt a banki felülvizsgálat eredményeképpen felszabadításra került.

A Csoport 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.

16. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az ezeken a mérlegsorokon kimutatott egyenleget a Zsinór 39 Projekt Kft.-ben lévő értékesítési csoportba sorolt eszközök és források könyv szerinti értéke. A projekt célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése volt. A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság a projekt értékesítése mellett döntött.

Ennek megfelelően a projektársaság közvetlen tulajdonosa, a MyCity Residential Development Kft. 2018. január 23-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában álló Zsinór 39 Projekt Kft. 100%-os üzletrészenek és a projektársasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór 39 Projekt Kft. IFRS szerinti saját tőkéjének könyv szerinti értéke 2017. december 31-én 48.429,8 ezer Ft, a MyCity felé fennálló tagi kölcsönének összege 151.633,8 ezer Ft volt. Az adásvételi szerződés értelmében a 100%-os üzletrész vételára 104.772,6 ezer Ft, a tagi kölcsön engedményezésének ellenérteke 145.227,4 ezer Ft, amely összegek 2018. június 30-ig, több részletben kerülnek kifizetésre a vevők által. A tranzakció zárására a vételár és a tagi kölcsön ellenértékének teljes megfizetésekor kerül sor.

A Zsinór 39 Projekt Kft. értékesítésre minősített eszközeinek és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeinek a részletezése:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Fejlesztési telek	196.051	0
Aktív időbeli elhatárolások	92	0
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök összesen:	196.143	0
	2017. december 31.	2016. december 31.
Halasztott adókötelezettség	5.426	0
Passzív időbeli elhatárolások	55	
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek összesen:	5.481	0

Mivel a értékesítésre minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke meghaladja a mérlegfordulónapi könyv szerinti értéküket, a konszolidált mérlegben az IFRS 5.15 előírásaival összhangban ezek a könyv szerinti értéken kerültek szerepeltetésre.

17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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 eljárás 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.

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont

részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a 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 osztalékelőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

A Társaság 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 479.260 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2016. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (32.217 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 447.043 eFt a törzsrésztvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrésztvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2017. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2017. június 30-án került sor.

18. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (27.518 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

19. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Ezen a mérlegsoron a csehországi Duna House Franchise s.r.o jegyzett tőkéjének 20%-át, illetve a Duna House Hypotéky s.r.o 1%-át birtokló kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen csehországi cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is.

20. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	865.099	0
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	301.124	421.574
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	65.963	89.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	39.476	71.127
Összesen	<u>1.271.662</u>	<u>582.664</u>

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése egyösszegben a futamidő végén, 2019. december 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2019	865.099
Összesen	<u>865.099</u>

DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)

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

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

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

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

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

A Raiffeisen (Metrohouse) hitel törlesztési terve¹ a következő:

	Törlesztési terv
2018	120.450
2019	120.450
2020	120.450
2021	60.225
Összesen	421.575

GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)

A korábbi FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége, amely 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított. A hitel lejáratára 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A Raiffeisen (régii FHB) hitel törlesztési terve² a következő:

	Törlesztési terv
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2021	17.963
Összesen	89.963

HLC: Raiffeisen hitel II.

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára.

A kölcsön lejáratára 2022. február 25. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

További feltételek között szerepel, hogy a Csoport vállalja, hogy a hitel fennállása alatt:

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 2,0 egyszert és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli

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

² A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után nem érné el a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

Home Line Center Kft. (HLC) hiteltörlesztési ütemezése:	Törlesztési terv
2018	31.652
2019	26.031
2020	13.444
Összesen	71.127

21. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adókötelezettség alapja	2017. december 31.	2016. december 31.
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	115.491	70.005
Speratív jutalék elszámolása miatt	24.428	16.552
Veszteségelhatárolás	(11.069)	0
Konzolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	14.710	0
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	960	0
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	(433)	0
Összesen	144.087	86.557

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A halasztott adókötelezett állományának jelentős növekedése döntő hányadban akvizíciós hatás eredménye és a MyCity csoport projektcégeiben kimutatott készletek ill. befektetési célú ingatlanok IFRS és a Tao tv. szerinti eltérő értékéből fakad. A 144.087 eFt-os egyenlegen belül 24.428 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termék közvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

22. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Lízingek	0	10.629
Összesen	0	10.629

A Társaság több cégautóját nyílt végű pénzügyi lízingszerződés keretében lízingelte. Ezen lízingszerződések még a beszámolási időszak vége előtt vagy röviddel azután a lejáratuk előtt felmondásra és előtörlesztésre kerültek, így a beszámolási időszak végén egyéb hosszú lejáratú kötelezettségeket már nem mutatunk ki.

23. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Reviczky 6-10. Kft.	770.647	0
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	120.450
MCR: Raiffeisen hitel	50.000	0
HLC: Raiffeisen hitel II.	31.652	54.380
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	24.000	24.000
Összesen	<u>996.748</u>	<u>198.830</u>

A rövid lejáratú hitelállomány növekedésének legfőbb oka a MyCity-csoport akvizíciója révén Cégcsoport részévé vált Reviczky 6-10. Kft. mérlegében kimutatott Takarékbank Zrt.-től felvett bankhitel, amely a XVIII. kerületben időközben átadás alatt álló Reviczky-liget megvalósításához kapcsolódott. Ez a bankhitel 2018. február 27-én teljes egészében törlesztésre került.

MyCity Residential Development Kft.: MCR: Raiffeisen hitel

A korábban közös vezetésű vállalatnak minősülő MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) 2016. júniusában forgóeszközfinanszírozás céljából 300.000 eFt-os kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bankkal. A hitel törlesztése egy összegben volt esedékes a futamidő végén, 2018. december 31-én. A MyCity Residential Development Kft. 2017. március 31-től a Társaság leányvállalata és a 300.000 eFt-ból időközben előtörlesztett összeggel csökkentett egyenleg (50.000 eFt) kerül a konszolidált mérlegben kimutatásra. Jelen pénzügyi kimutatások jóváhagyásáig ezen hitel - a Zsinór 39. Projekt Kft. értékesítésével összefüggésben - teljes mértékben törlesztésre került.

24. Szállítói kötelezettségek

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Szállítók	388.240	68.975
Összesen	<u>388.240</u>	<u>68.975</u>

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében jelentős szerepet játszik a MyCity-cégek csoportba kerülése, amelyek kötelezettségállománya 175.222 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

25. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Medasev Holding Kft.	499.890	1.499.997
GDD Ingatlan Kft.	63.003	203.355
Bitkover Kft.	10.827	15.513
Dolgozói osztalék előírás	8.054	22.015
Összesen	<u>581.775</u>	<u>1.740.880</u>

A Medasev Holding Kft. 2016 végén tőkeemelési célokra mintegy másfél milliárdnyi forintot juttatott a Társaságnak, amely tőkeemelésre 2017. februárjában sor került. A 2017. december 31-én fennálló egyenleg a Medasev Holding Kft-től a félév második felében kapott hitel összegével egyezik meg.

26. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	837.789	3.974
Lakástulajdonosok elszámolási számla	93.497	90.513
Adókötelezettség	90.855	72.799
Bérlők elszámolási számlája	77.245	73.360
Jövedelemtartozás	17.061	12.973
Egyéb	11.833	1.071
Kapott kauciók	9.206	5.488
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	3.396	4.124
Összesen	<u>1.140.882</u>	<u>264.302</u>

Az egyéb kötelezettségek jelentős összegű növekedése a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekre és előlegekre vezethető vissza.

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

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

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

27. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	311.902	270.551
Költségek passzív időbeli elhatárolása	69.208	203.278
Kapott támogatások	7.026	10.513
Összesen	<u>388.136</u>	<u>484.342</u>

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

28. Árbevétel

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	1.853.700	1.391.163
Ingatlanközvetítés árbevétele	1.412.440	1.037.045
Franchise díjak	911.374	776.805
Ingatlankezelés bevétele	112.946	113.817
Értékbecslés árbevétele	77.868	72.572
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, marketing stb.)	53.573	51.545
Oktatások, képzések bevétele	49.520	48.393
Bérleti díjbevétel	48.967	47.958
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	42.832	47.159
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	37.267	45.395
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	56.600	18.998
Biztosításközvetítés bevétele	20.305	18.437
Értékesítés támogatás bevétele	3.902	18.609
Ingatlan értékesítés bevétele	3.550	1.096.588
Összesen	<u>4.684.844</u>	<u>4.784.484</u>

Az összehasonlító időszakhoz képest a konszolidált árbevétel ugyan mintegy minimális 100 millió forinttal csökkent, azonban ez a csökkenés egy rendkívül erős „core” teljesítménynövekedésből (+ 1 milliárd forint) és egy egyszeri, előző évi ingatlanportfólió-átstrukturálásból adódó árbevétel (-1,1 milliárd forint) elmaradásából tevődik össze. A két üzleti év összehasonlításakor akvizíciós hatást is figyelembe kell venni. Mivel a tárgyidőszakban mindössze 1 db, nem jelentős befektetési célú ingatlan értékesítésére került sor, az „Ingatlan értékesítés bevétele” soron a tavalyi 1.096.588 eFt-tal szemben mindössze 3.550 eFt egyenleget mutatunk ki.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

A hazai és lengyelországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevétel ezekben az irodákban realizálódik. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétele:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele: Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

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

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

Értékbecslés árbevétele:

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

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

Bérleti díj bevétele:

A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

Ingyatlanértékesítés árbevétele: Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

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

29. Egyéb működési bevételek

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	54.280	188.032
Követelések értékvesztésének visszairása	46.362	42.979
Kapott támogatások	13.399	3.420
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	9.513	25.210
Postpaid értékesítési bevétel	5.064	0
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	3.336	2.663
Káresemény	1.497	511
Egyéb	1.329	0
Költségátterhelésből származó bevételek	0	7.499
Különféle adóvisszatérítések, egyéb	0	4.396
Akvizíció előtti céltartalék feloldása	0	4.380
Összesen	<u>134.780</u>	<u>279.090</u>

A befektetési célú ingatlanportfólió csökkenése révén a megmaradt ilyen ingatlanok felértékelődésén realizált nyereség a tavalyi 188.032 eFt-tal szemben idén 54.280 eFt-ot tett ki.

A kapott támogatások soron mutatjuk ki többek között a látványcsapatsportok támogatására előző évi társasági adóbevallásban felajánlott adóból idén megvalósult és finanszírozott marketingkampány értékét valamint a Csoporthoz tartozó cégek adófolyószámlán ezekkel a felajánlásokkal összefüggésben ténylegesen is jóváírt összegeket, amelyek összességében 9.574 eFt-ot tettek ki.

30. Anyagköltségek

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Közműdíjak	30.209	31.454
Irodaszerek	12.089	11.871
Karbantartási költségek	15.705	10.999
Üzemanyag	5.282	3.738
Összesen	<u>63.285</u>	<u>58.063</u>

31. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	607.805	513.168
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	169.826	144.890
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés)	96.088	84.023

támogatás, rezszi, marketing)		
Értékbecslői díjak	31.532	36.505
Energetikai tanúsítvány díjak	3.695	3.321
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	0	1.065.127
Végösszeg	908.946	1.847.035

Az ingatlanértékesítések közvetlen költségének csökkenése arra vezethető vissza, hogy a tárgyidőszakban mindössze 1 darab, nem jelentős értékű befektetési célú ingatlanként nyilvántartott (parkoló) értékesítésére került sor.

32. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
MyCity tervezési és építészeti költségek	1.382.103	0
Ingyanközvetítés közvetlen költsége	574.848	205.475
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	500.878	338.854
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	431.234	391.542
Bérleti díj, közös költség	248.436	188.317
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	126.385	127.639
Hirdetés-, reklám	103.128	147.519
Szakmai szolgáltatási díjak	85.674	70.376
Ügyvédi díjak	44.449	25.119
IT üzemeltetés költsége	28.777	16.442
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	27.208	0
Bankköltség	26.807	17.498
Telefon-, kommunikációs költségek	24.590	34.014
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	18.385	0
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	14.894	0
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	7.716	9.471
Értékbecslés közvetlen költsége	6.650	8.768
IPO szakértői díjak	0	62.767
Metrohouse Csoport akvizíciójának költsége	0	45.044
MyCity indulási költség, setup fee	0	6.701
Végösszeg	3.652.162	1.695.546

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év során több, mint megkétszereződött. Ebben – a Metrohouse akvizíciójával összefüggő egy negyedévi akvizíciós hatáson túl) jelentős szerepet játszott a MyCity projektcégekben megvalósításra kerülő lakóingatlanok tervezési, építési költségeinek (1.382.103 eFt) valamint műszaki tanácsadási és ellenőrzési költségeinek (27.208 eFt) a megjelenése, amelyek azonban ezen projektek bekerülési értékét képezik és emiatt a „saját termelési készletek állományváltozása” eredménykimutatás-soron kimutatott egyenleggel (1.434.112 eFt) együtt összességében eredménysemlegesnek tekintendők.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját (133.767 eFt), a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket

A tőzsdei jelenlét költségei, az Duna House Magyar Lakásingatlan Alap befektetési jegyeinek forgalmazási költségei (e kettő együtt: 32.429 eFt) szinten nettó költségnövekedést eredményezett az összehasonlító időszakhoz képest.

A 2016-os üzleti évben felmerülő egyszeri költségek – mint például a Metrohouse megvásárlásával összefüggő akvizíciós költségek összege (45.044 eFt) és az IPO-val kapcsolatos szakértői, ügyvédi, tanácsadói díjak (62.767 eFt) valamint a MyCity Residential Development-nak indulásával kapcsolatos setup-fee – idei elmaradása összességében 114 millió forint „megtakarítást” eredményezett.

33. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Béreköltség	416.169	247.983
Járulékok ³	69.116	63.640
Egyéb személyi jellegű juttatások	87.128	101.247
Összesen	<u>572.413</u>	<u>412.871</u>
Átlagos statisztikai létszám	99	91

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 84 főre bővülése, valamint a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – az összehasonlító időszaki 6-ról 14-re nőtt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám 1 főt tett ki 2017-ben. A személyi jellegű ráfordítások 572.413 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 97.065 eFt-tal részesednek.

³ Tartalmazza a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak után bérszámfejtett járulékokat, míg maguk a megbízási díjak az igénybe vett szolgáltatás soron kerülnek kimutatásra.

34. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Követelések értékvesztése	63.224	14.642
Behajthatatlan követelések leírása	17.989	80.930
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	16.960	13.495
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	2.278	0
Térítés nélküli átadás	2.208	0
Bánatpénz	1.087	0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	960	0
Bírságok	487	50.189
Egyéb	1.013	10.374
Összesen	<u>106.206</u>	<u>169.629</u>

Egyéb működési ráfordítások egyenlegének mintegy 63 millió forintos csökkenése lényegében a tavalyi évben felmerült, egyszeri tételnek tekinthető GVH bírság idei elmaradására vezethető vissza. Ezzel ellentétes irányú hatása volt a nem jövedelemadónak minősülő adók összegének növekedése.

35. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
MyCity-csoport akvizíciójához kapcsolódó Badwill	136.235	56.272
Árfolyamnyereség	50.502	6.404
Kapott kamatok	5.395	22.709
Követelés-vásárláson realizált bevétel	3.256	0
Értékpapír nyeresége	0	2.514
Összesen	<u>195.388</u>	<u>87.902</u>

Az akvizíciókhoz köthető badwill tárgydőszaki egyenlege a MyCity Residential Development Kft.-ben történő 50%-os részesedésszerzéshez kapcsolódik. Az 50%-os tulajdonrészért kifizetett vételár összege elmaradt az ahhoz kapcsolódó nettó eszközértéktől.

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet mutatjuk ki

36. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Fizetett kamatok	45.142	53.872
Árfolyamveszteség	3.490	13.052
Összesen	<u>48.632</u>	<u>66.924</u>

37. Jövedelemadóráfordítás

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	95.620	86.731
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	48.856	47.607
Halasztott adó	28.592	26.689
Összesen	<u>173.068</u>	<u>161.027</u>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók rekonziliációja:

	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>
Adózás előtti eredmény	1.091.965	1.328.886
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	96.524	119.600
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 19%	3.700	
Iparűzési adó	48.856	47.607
Állandó különbségek	(23.988)	(6.180)
Jövedelemadók összesen	<u>173.068</u>	<u>161.027</u>

38. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	918.897	1.167.859
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(47.791)	(32.217)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	871.106	1.135.642
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.350	3.060
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	260	371

A Társaságnál sem 2017-ben, sem pedig 2016-ban nem volt olyan tényező, amely hígította volna az egy részvényre jutó eredményt.

39. Szegmensinformációk

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkánév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a MH Usługi Wspólne S.A. számait is. Az MH Usługi Wspólne S.A. valamint az MH Poludnie Sp. z o.o. és MH Warszawa Sp. z o.o. 2017. december végi összeolvadása miatt, 2018. január elsejétől a franchise szegmens már nem fogja tartalmazni, az operatív tevékenységet korábban sem folytató MH Usługi Wspólne S.A. számait, mert azok a Saját iroda szegmens üzemeltetés részeként kerülnek majd prezentálásra. 2016. szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o. teljesítménye is ebben a szegmensben került kimutatásra.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül az MH Poludnie Sp. z.o.o. és az MH Warszawa Sp. z.o.o. számait, melyek az MH Usługi Wspólne S.A.-val történő összeolvadást követően 2018. január 1-től Metrohouse S.A. néven működnek tovább is. A szegmenshez tartozik 2016. szeptemberétől a csehországi Center Reality s.r.o. is.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o. teljesítménye is. A 2016. szeptemberétől szintén e szegmenshez tartozó Duna House Hypotéka s.r.o. egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza. A 2017-es üzleti évtől kezdődően ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. teljesítménye is.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat.

2016. második félévében a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltás következtében a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős része értékesítésre került, ami a szegmensben kimutatott árbevétel és közvetlen költségek összegének növekedését eredményezte.

Ingatlanfejlesztői tevékenységének további erősítése céljából a DUNA HOUSE 2017. március 12-én szerződést kötött az Eldar Investments (H.L.A.) Ltd.-del a MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-09-984485; továbbiakban: „MyCity”) további 50%-os üzletrésének megszerzése céljából. A szerződéses feltételek pénzügyi rendezését követően a DUNA HOUSE a MyCity 100%-os tulajdonosává vált.

A MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek eredménye az akvizíció időpontjától kezdődően teljes mértékben konszolidálásra kerül és az ingatlan befektetések szegmens részeként kerül kimutatásra.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2017. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2017. december 31. (2017. január 1. – 2017. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszúrásek	Konszolidált
Immateriális javak	71 196	104	7 435	185	1 996	1 741	82 656
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 061 613	0	1 061 613
Ingatlanok	4 685	0	26 207	2 100	505 159	333	538 484
Gépek és berendezések	74 440	1 885	13 674	1 700	10 645	5 738	108 082
Vevőkövetelések	204 447	156 805	74 506	39 273	6 175	1 041	482 247
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	878 037	840 739	295 863	403 544	4 981 118	-216 055	7 183 247
Eszközök összesen	1 232 806	999 533	417 684	446 803	6 566 706	-207 202	9 456 330
Szállítók	-64 213	202 700	58 361	8 107	170 386	12 900	388 240
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	892 776	114 453	506 333	196 742	4 842 202	-2 014 935	4 537 571
Kötelezettségek összesen	828 563	317 152	564 694	204 849	5 012 588	-2 002 035	4 925 811
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 090 085	1 883 402	1 367 624	308 889	53 928	-20 084	4 684 844
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	177 830	27	53 781	392	64 481	-296 510	0
Értékesítés nettó árbevétele	1 268 915	1 883 429	1 421 405	309 282	118 409	-316 594	4 684 844
Közvetlen költségek	-163 621	-1 140 095	-805 048	-113 693	-15 104	27 494	-2 210 068
Bruttó fedezet	1 105 294	743 334	616 356	195 589	103 305	-289 101	2 474 776
Értékcsökkenés és amortizáció	-39 102	-1 022	-18 746	-1 579	-22 076	-4 447	-86 973
Közvetett működési költségek	-908 294	-171 805	-520 127	-151 040	-51 258	278 473	-1 524 051
Működési eredmény (EBIT)	157 897	570 507	77 484	42 970	29 970	-15 075	863 752

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2017. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2016. december 31. (2016. január 1. – 2016. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	73 977	147	9 197	373	0	998	84 692
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	939 362	0	939 362
Ingatlanok	1 131	0	30 548	2 135	485 145	361	519 319
Gépek és berendezések	26 169	1 640	16 994	318	0	8 799	53 920
Vevőkövetelések	144 352	54 189	85 330	12 492	1 556	-11 714	286 205
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	994 338	762 374	228 233	212 386	42 826	1 867 957	4 108 114
Eszközök összesen	1 239 966	818 350	370 302	227 703	1 468 889	1 866 401	5 991 612
Szállítók	43 930	12 644	34 775	2 163	2 544	-27 081	68 975
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 157 565	154 975	472 939	176 156	711 896	705 957	3 379 488
Kötelezettségek összesen	1 201 495	167 619	507 714	178 319	714 440	678 876	3 448 463
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	936 746	1 410 216	1 030 447	236 353	1 150 434	20 287	4 784 484
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	157 425	2	55 945	775	62 985	-277 132	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	1 094 171	1 410 218	1 086 393	237 128	1 213 419	-256 845	4 784 484
Közvetlen költségek	-166 506	-856 313	-578 842	-95 165	-1 072 773	-41 033	-2 810 632
Bruttó fedezet	927 665	553 905	507 551	141 963	140 646	-297 878	1 973 852
Értékcsökkenés és amortizáció	-32 101	-807	-18 205	-1 686	-20 451	-4 545	-77 795
Közvetett működési költségek	-815 681	-146 449	-399 869	-94 534	144 318	218 794	-1 093 422
Működési eredmény (EBIT)	79 883	406 649	89 477	45 744	264 512	-83 629	802 635

40. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2017 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2017. december 31. és 2016. december 31-én.

	2017. december 31.	2016. december 31.
Vevőkövetelések	482.247	286.205
Egyéb követelések	176.766	53.648
Pénzügyi eszközök	69.609	66.401
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.428.500	1.583.686
Összesen	2.157.122	1.989.940

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 943 millió Ft a Reviczky Liget és Forest Hill projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelő tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére.

Piaci kockázat

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

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

Ingtatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31
Tényleges kamatokkal		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 330 726
Nettó kamatbevétel	-5 395	-1 840
Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)	1 131 711	1 328 886
 1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 351 959
Nettó kamatbevétel	-5 449	-1 859
Adózás előtti eredmény	1 131 658	1 350 101
Adózás előtti eredmény változása	-54	-18
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,005%	-0,001%
 5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 351 959
Nettó kamatbevétel	-5 665	-1 932
Adózás előtti eredmény	1 131 442	1 350 027
Adózás előtti eredmény változása	-270	-92
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,024%	-0,007%
 10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 351 959
Nettó kamatbevétel	-5 935	-2 024
Adózás előtti eredmény	1 131 172	1 349 935
Adózás előtti eredmény változása	-540	-184
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,048%	-0,014%

-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 351 959
Nettó kamatbevétel	-5 341	-1 822
Adózás előtti eredmény	1 131 765	1 350 138
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>54</i>	<i>18</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,005%</i>	<i>0,001%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 351 959
Nettó kamatbevétel	-5 126	-1 748
Adózás előtti eredmény	1 131 981	1 350 211
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>270</i>	<i>92</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,024%</i>	<i>0,007%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 137 107	1 351 959
Nettó kamatbevétel	-4 856	-1 656
Adózás előtti eredmény	1 132 251	1 350 303
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>540</i>	<i>184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,048%</i>	<i>0,014%</i>

41. 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.

2017. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	69.609	69.609
Vevőkövetelések	482.247	482.247
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.428.500	1.428.500
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1.271.662	1.271.662
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	996.748	996.748
Lízing rövid lejáratú része	3.396	3.396
Szállítói kötelezettségek	388.240	388.240

2016. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	66.401	66.401
Vevőkövetelések	286.205	286.205
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.583.686	1.583.686
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	582.664	582.664
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	6.046	6.046
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	198.830	198.830
Lízing rövid lejáratú része	4.124	4.124
Szállítói kötelezettségek	68.975	68.975

42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2017 egész évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 44.988 eFt javadalmazásban részesültek. (2016 egész évben: 42.481 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt is.

43. Mérlegfordulónap utáni események

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

A Zsinór 39. Kft. projekt cég értékesítése

A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság a projekt értékesítése mellett döntött.

Ennek megfelelően a projektársaság közvetlen tulajdonosa, a MyCity Residential Development Kft. 2018. január 23-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában álló Zsinór 39 Projekt Kft. 100%-os üzletrésének és a projektársasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór 39 Projekt Kft. IFRS szerinti saját tőkéjének könyv szerinti értéke 2017. december 31-én 48.429,8 ezer Ft, a MyCity felé fennálló tagi kölcsönének összege 151.633,8 ezer Ft volt a nem-auditált főkönyvi adatok alapján. Az adásvételi szerződés értelmében a 100%-os üzletrész vételára 104.772,6 ezer Ft, a tagi kölcsön engedményezésének ellenérteke 145.227,4 ezer Ft, amely összegek 2018. június 30-ig, több részletben kerülnek kifizetésre a vevők által. A tranzakció zárására a vételár és a tagi kölcsön ellenértékének teljes megfizetésekor kerül sor.

Az értékesítéssel összefüggésben a MyCity Residential Development Kft. Raiffeisen Bankkal szemben fennálló 50.000 eFt-os hiteltartozása, amely mögötti fedezetet a Zsinór 39. Kft. tulajdonában álló építési telek képezte és amely fedezetet elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjog terhelte, teljes mértékben törlesztésre került.

Saját részvény vásárlás

A Társaság 2018. február 15-én engedélyezte a MKC Investments Sp. z.o.o (továbbiakban: „MKC”) számára a tulajdonában lévő, lock-up alatt álló 66.987 db, egyenként 50 forint névértékű, „A” sorozatba tartozó, a Társaság által kibocsátott törzsrészvény tőzsdén kívüli ügylet keretében történő értékesítését. Az MKC a tulajdonában lévő törzsrészvények teljes darabszámát értékesítette tőzsdén kívüli ügylet keretében. A tranzakció során az MKC által felkínált részvényekből 2018. február 20-án a Társaság 31.200 darab saját részvényt vásárolt meg tőzsdén kívüli forgalomban a Társaság Igazgatóságának 2018. január 30-i jóváhagyása alapján munkavállalói résztulajdonosi program céljából. A Társaság saját részvény állománya 2018. március 22-én 31.200 darab.

Reviczky-Liget fejlesztését finanszírozó hitel előtörlesztése

A Társaság közvetett leányvállalata, a Reviczky 6-10. Korlátolt Felelősségű Társaság 2018. február 27-én a Reviczky Liget lakópark kivitelezése kapcsán a Takarékbank Zrt.-vel szemben fennálló hiteltartozás teljes összegét, azaz 828.911.424 Ft-ot visszafizetett a bank részére. A hiteltörlesztés finanszírozására a projekt kapcsán befolyt vételárak és előlegek jelentettek fedezetet.

44. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2018. március 22-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2018. március 22.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatóság Elnöke

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2017. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan- és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó pénzügyi termékek, valamint egyéb szolgáltatások közvetítése. Magyarországon a Csoport a jól ismert Duna House ingatlanközvetítő franchise hálózat mellett mára már - SMART ingatlan márkanév alatt - egy második ingatlanközvetítő hálózatot is működtet és így jelen üzleti év végén már 161 ponton, több mint 1300 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. Lengyelországban - a Metrohouse franchise hálózat előző évi akvizícióját követően – szintén piacvezető pozíciót ért el, a varsói központú tevékenység fejlesztését a Vezetőség kiemelt prioritású célkitűzésnek tekinti, ahol a 2017-es év tekintetében elsősorban a pénzügyi termékközvetítés terén sikerült kiemelkedő eredményeket elérni. A Csoport prágai központtal a csehországi piacon is tevékeny és terjeszkedni kíván. Ennek jegyében 2017. negyedik negyedévében sor került az első franchise jogok értékesítésére és 2018 elején az első franchise partneri iroda is megkezdte működését.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2017	2016
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%

Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MH Południe Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	0%	100%
MH Usługi Wspólne S.A	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	0%	100%
MH Warszawa Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	0%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

		2017.	2016.
		december 31.	december 31.
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	50%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	25%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan 2017-ben újra erős évet zárt. A Duna House Csoport becslése szerint 2017 teljes év össz-tranzakciószáma megközelíti a 149 ezret, mely az előző évhez viszonyítva, a KSH által publikált 146 ezres tranzakciószámhoz képest ugyan csak 2%-os növekedést jelent, de az új építésű lakásra kötött szerződések statisztikai kezelésében mutatott bizonytalanságok miatt a tényleges változást -a korábbi évekkel összevetve- nehezebb megbízhatóan számszerűsíteni. A Duna House Franchise Kft. által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján kimutatható, hogy országos szinten újabb csúcst értek el az ingatlanárak.¹

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint² a lengyelországi teljes ingatlanpiac 2017-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű tranzakciós összértéket, több, mint 5 milliárd eurót ért el. Ez az előző évhez képest több, mint 10%-os növekedés.

A 2017. évi lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlanpiac makrogazdasági szintű alakulásáról nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat.

2.2 Hitelpiac³

A Magyar Nemzeti Bank elemzése szerint a 2017-ben mind a vállalati, mind a háztartási hitelezést bővülés jellemezte. A háztartási hitelállomány a tavalyi évben növekedésbe fordult, az éves bővülés megközelítette a 3 százalékot, a lakáscélú és a fogyasztási hitelek kibocsátása is jelentős mértékben emelkedett. Az utolsó negyedév során a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek dinamikus térnyerése volt látható. A háztartási szektor hitelezése 2017 végére éves összevetésben 2,7 százalékkal bővült. Az új szerződéskötések volumene éves átlagban 41 százalékkal nőtt, ezen belül az új lakáshitelek kihelyezése 39 százalékkal, míg a személyi kölcsönöké 47 százalékkal emelkedett.

A Polish Bank Association előzetes adatai szerint Lengyelországban 2017 első három negyedévének átlaga alapján mintegy 10%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2016 azonos időszakához képest és ezzel 9,9 milliárd PLN-ről, 11 milliárd PLN-re nőtt. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 78. száma

² Forrás: EY – The Polish Real Estate Guide 2018 Edition - Poland

³ Forrás: MNB: Hitelezési folyamatok - 2018. március

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	4.684.844	4.784.484
Egyéb működési bevétel	134.780	279.090
Bevételek összesen	4.819.624	5.063.574
Saját termelésű készletek állományváltozása	(1.434.113)	0
Anyagköltségek	63.285	58.063
Eladott áruk és szolgáltatások	908.946	1.847.035
Igénybevett szolgáltatások	3.652.162	1.695.546
Személyi jellegű ráfordítások	572.413	412.871
Értékcsökkenés és amortizáció	86.973	77.795
Egyéb működési ráfordítások	106.206	169.629
Működési költségek	3.955.872	4.260.939
Működési eredmény	863.752	802.635
Pénzügyi bevételek	195.388	87.902
Pénzügyi ráfordítások	(48.632)	(66.924)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	81.456	505.273
Adózás előtti eredmény	1.091.965	1.328.886
Jövedelemadók	(173.068)	(161.027)
Adózott eredmény	918.897	1.167.859

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

Az összehasonlítható időszakhoz képest a konszolidált árbevétel ugyan mintegy 100 millió forinttal csökkent, azonban ez a csökkenés egy rendkívül erős „core” teljesítménynövekedésből (+ 1 milliárd forint) és egy egyszeri, előző évi ingatlanportfólió-átstrukturálásból adódó árbevétel (-1,1 milliárd forint) elmaradásából tevődik össze. A két üzleti év összehasonlításakor akvizíciós hatást is figyelembe kell venni.

A működési költségek (a saját termelésű készletek állományváltozása nélkül) jelentős mértékben növekedtek, ám ebből a növekedésből megközelítőleg 1,4 milliárd forint a MyCity fejlesztési projektek bekerülési értékében aktiválásra is került, így összességében eredménysemlegesnek tekinthető. A 2016-os üzleti évben felmerülő egyszeri költségek – mint például a Metrohouse megvásárlásával összefüggő akvizíciós költségek összege (45.044 eFt) és az IPO-val kapcsolatos szakértői, ügyvédi, tanácsadói díjak (62.767 eFt) valamint a MyCity Residential Development-nak indulásával kapcsolatos setup-fee – idei elmaradása összességében 114 millió forint „megtakarítást” eredményezett.

Csakúgy, mint a bevételeknél, a költségeknél is figyelemmel kell lenni a tavalyi akvizíciók törtidőszaki hatására. A Társaság a Jövedelemadók soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetéséből eredő ráfordításait. A 2017-re számított tényleges és halasztott adó együttes összege 173 millió HUF.

A pénzügyi bevételek soron kimutatott növekedés jelentős részben a MyCity-csoport tárgyévi akvizíciójával összefüggésben könyvelt badwillt tartalmazza. Jelentős eredménykülönbséget eredményez továbbá az összehasonlító időszakhoz képest, a tavaly még tőkemódszerrel konszolidált MyCity-csoportban fennálló 50% részesedés átértékelésén realizált mintegy 505 millió forint idei elmaradása, annak immáron teljes körű konszolidálása okán. Tárgyév végére egyedül a Hunor u. 24. Kft. maradt a Társaság egyetlen közös vezetésű vállalata.

Összességében a Társaság adózott eredménye 22%-kal, 1.168 millió HUF-ról 919 millió HUF-ra csökkent.

A Csoport árbevételének szerkezetében a következő változások figyelhetők meg az előző évhez képest. Az alábbi kimutatásban látszik a jelentős „core” teljesítménynövekedés és a befektetési célú ingatlanportfólió tavalyi értékesítéséből származó bevétel idei elmaradása:

Bevétel típusa	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	1.883.429	1.410.218
Saját iroda szegmens bevételei	1 421.405	1.086.393
Franchise szegmens bevételei	1 268.915	1.094.171
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	309.282	237.128
Befektetés szegmens bevételei	118.409	1.213.419
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	(316.594)	(256.845)
Végösszeg	4.684.844	4 784 484

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

Szegmensek eredménykimutatása

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

Csoport
2017.01.01- 2017.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 269	1 884	1 421	309	118	(316)	4 685
Közvetlen költségek	164	1 140	805	113	15	(27)	2 210
Bruttó fedezet	1 105	744	616	196	103	(289)	2 475
Közvetett működési költségek	908	172	520	151	51	(278)	1 524
EBITDA	197	572	96	45	52	(11)	951
Értékcsökkenés és amortizáció	39	1	19	2	22	4	87
EBIT	158	571	77	43	30	(15)	864
Fedezeti hányad	87%	39%	43%	63%	87%	91%	53%
EBITDA margin	16%	30%	7%	15%	44%	3%	20%
EBIT margin	12%	30%	5%	14%	25%	5%	18%

Csoport
2016.01.01- 2016.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 094	1 410	1 086	237	1 213	(257)	4 784
Közvetlen költségek	167	856	579	95	1 073	41	2 811
Bruttó fedezet	928	554	508	142	141	(298)	1 974
Közvetett működési költségek	816	146	400	95	(144)	(219)	1 093
EBITDA	112	407	108	47	285	(79)	880
Értékcsökkenés és amortizáció	32	1	18	2	20	5	78
EBIT	80	407	89	46	265	(84)	803
Fedezeti hányad	85%	39%	47%	60%	12%	116%	41%
EBITDA margin	10%	29%	10%	20%	23%	31%	18%
EBIT margin	7%	29%	8%	19%	22%	33%	17%

Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója

A konszolidált árbevétel 100 millió HUF-os csökkenésével párhuzamosan a fedezeti hányad a 2016. évi 41%-ról 53%-ra növekedett, aminek oka elsősorban az ingatlanbefektetési szegmens összehasonlító időszaki alacsony fedezeti hányadára vezethető vissza. A bruttó fedezet abszolút összege is 1.974 millió HUF-ról 2.475 millió HUF-ra nőtt (25%-os növekedés). A közvetett költségek 40%-os emelkedést mutatnak, 1.093 millió HUF-ról 1.524 millió HUF-ra nőttek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlító időszak 803 millió HUF-ról az idei év végére 864 millió HUF-ra, mintegy 7%-kal nőtt.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a MH Usługi Wspólne S.A számait is. Az MH Usługi Wspólne S.A valamint az MH Poludnie Sp. z o.o és MH Warszawa Sp. z o.o 2017. december végi összeolvadása miatt, 2018. január elsejétől a franchise szegmens már nem fogja tartalmazni, az operatív tevékenységet korábban sem folytató MH Usługi Wspólne S.A számait, mert azok a Saját iroda szegmens üzemeltetés részeként kerülnek majd prezentálásra. 2016. szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o teljesítménye is ebben a szegmensben került kimutatásra.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül az MH Poludnie Sp. z.o.o és az MH Warszawa Sp. z.o.o számait, melyek az MH Usługi Wspólne S.A-val történő összeolvadást követően 2018. január 1-től Metrohouse S.A. néven működnek tovább is. A szegmenshez tartozik 2016. szeptemberétől a csehországi Center Reality s.r.o is.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o teljesítménye is. A 2016. szeptemberétől szintén e szegmenshez tartozó Duna House Hypotéka s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza. A 2017-es üzleti évtől kezdődően ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. teljesítménye is.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat.

2016. második félévében a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltás következtében a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős része értékesítésre került, ami a szegmensben kimutatott árbevétel és közvetlen költségek összegének növekedését eredményezte.

Ingatlanfejlesztői tevékenységének további erősítése céljából a DUNA HOUSE 2017. március 12-én szerződést kötött az Eldar Investments (H.L.A.) Ltd.-del a MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-09-984485; továbbiakban: „MyCity”) további 50%-os üzletrésének megszerzése céljából. A szerződéses feltételek pénzügyi rendezését követően a DUNA HOUSE a MyCity 100%-os tulajdonosává vált.

A MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek eredménye az akvizíció időpontjától kezdődően teljes mértékben konszolidálásra került és az ingatlan befektetések szegmens részeként kerül kimutatásra.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra.

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok eFt-ban	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	4.684.844	4.784.484
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	3.238.817	3.900.550
Lengyel operáció* értékesítés nettó árbevétele	1.187.435	799.169
Cseh operáció** értékesítés nettó árbevétele	258.592	84.764
EBIT	863.752	802.635
Magyar operáció EBIT	870.071	855.780
Lengyel operáció* EBIT	19.755	(62.684)
Cseh operáció** EBIT	(26.074)	9.540

*A lengyel operáció teljesítménye 2016. április 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

** A cseh operáció teljesítménye 2016. szeptember 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

Vezetőségi előrejelzés a 2018-as üzleti évre vonatkozóan

A 2018-as üzleti évre vonatkozóan Társaságunk a következő Vezetőségi előrejelzést tette közzé a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) honlapján.

Előrejelzés a 2018-as üzleti évre vonatkozóan

Konszolidált éves adózott eredmény	2,7 – 2,9 milliárd forint
ebből, tételesen	
- Konszolidált éves adózott eredmény MyCity nélkül*	950 – 1 150 millió forint
- Reviczky projekt éves adózott eredménye**	680 millió forint
- Forest Hill projekt éves adózott eredménye***	1 060 millió forint

* A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységből realizált eredményhatás nélkül, lásd kiegészítő információk.

** A Társaság 100%-os közvetett tulajdonában álló Reviczky 6-10. Kft. adózott eredménye a lakások 2018-ra tervezett 100%-os értékesítése esetén.

*** A Társaság 100%-os közvetett tulajdonában álló Pusztakúti 12. Kft. adózott eredménye az értékesíthető négyzetméter 2018-ra tervezett 78%-os értékesítése esetén.

Vezetőségi feltételezések a releváns piacokra vonatkozóan

	<i>2017-hez képest</i>
Éves magyarországi lakóingatlanpiaci tranzakciószámok alakulása	160-180 ezer darab
Éves árváltozás a magyarországi lakóingatlanpiacon	5-10%-os növekedés
Magyarországi hitelpiacon folyósított lakáscélú hitelállomány alakulása	15-20%-os növekedés
Lengyelországi/csehországi piacok	A vezetőség a jelenlegi piaci részesedés mellett nem tartja meghatározó jelentőségűnek a piaci folyamatok alakulását, ezért a lengyelországi és csehországi piacokra vonatkozóan nem kerülnek közzétételre előrejelzések.

KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységből származó profit realizálása

Az ingatlanfejlesztési tevékenység jellegéből adódóan a fejlesztői profit realizálására az ingatlanfejlesztési projektek lezárását követően kerül sor. A legelőrehaladottabb projekt (XVIII. kerület, Reviczky Liget) esetében 2018. februárban kezdődött meg a lakások birtokbaadása és a teljesítés kiszámlázása.

A Társaság legnagyobb fejlesztése, a III. kerület Forest Hill esetében, az építési munkálatok befejezésére a generál-kivitelezői szerződés szerint 2018. harmadik és negyedik negyedévében kerül sor. Jelen előrejelzés az eladható teljes négyzetméter 78%-ának értékesítésével és átadásával számol 2018. negyedik negyedévében. Ugyanakkor az ingatlanfejlesztési tevékenység jellegéből és a jelen piaci környezetben jellemző, akár több hónapos kivitelezési csúszásokból adódóan nem zárható ki, hogy ezen munkálatok tényleges lezárása és az eredmény elszámolása 2019 elejére fog esni.

3.2 Eszközök

	2017.12.31.	2016.12.31.
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	82.656	84.692
Befektetési célú ingatlanok	1.061.613	939.362
Ingatlanok	538.484	519.319
Gépek és berendezések	108.082	53.920
Goodwill	1.048.936	992.089
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	206.009	506.273
Pénzügyi eszközök	69.609	66.401
Halasztott adókövetelések	160.322	158.829
Éven túli eszközök összesen	3.275.712	3.320.885
Forgóeszközök		
Készletek	3.399.013	11.616
Vevőkövetelések	482.247	286.205
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	146.099	378.709
Egyéb követelések	176.766	53.648
Tényleges jövedelemadó követelések	35.405	35.119
Aktív időbeli elhatárolások	316.446	321.744
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.428.500	1.583.686
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	196.143	0
Forgóeszközök összesen	6.180.619	2.670.727
Eszközök összesen	9.456.330	5.991.612

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg jelentősen, 3.464 millió HUF-tal (57%-kal) nőtt 2016. december 31-hez képest, ami lényegében teljes egészében a forgóeszközök és azon belül a készletek növekedésére vezethető vissza. A 2017. december 31-i készletérték túlnyomó hányadban a MyCity projektcégekben megvalósításra kerülő lakóingatlanprojektek mérlegfordulónapon kimutatott bekerülési értékét tartalmazza.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2017.12.31.	2016.12.31.
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171.989	153.050
Tőketartalék	1.490.536	9.479
Átváltási tartalék	27.518	(23.318)
Eredménytartalék	2.889.056	2.444.092
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	4.579.100	2.583.303
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	(48.581)	(40.154)
Saját tőke összesen:	4.530.520	2.543.149
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	1.271.662	582.664
Halasztott adó kötelezettségek	144.087	86.557
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	10.629
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	1.415.749	679.850
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	996.748	198.830
Szállítói kötelezettségek	388.240	68.975
Kötelezettségek kapcsolattartóval szemben	581.775	1.740.880
Egyéb kötelezettségek	1.140.882	264.302
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	8.799	11.284
Passzív időbeli elhatárolások	388.136	484.342
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	5.481	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3.510.062	2.768.613
Kötelezettségek és saját tőke összesen	9.456.330	5.991.612

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

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

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

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

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

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

A Társaság 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 479.260 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2016. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (32.217 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 447.043 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2017. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2017. június 30-án került sor.

A hosszú- és rövidlejáratú hitelek valamint a túlnyomó részben vevői előlegeket, foglalókat tartalmazó egyéb kötelezettségek állományának növekedése a MyCity projektcégekben fejlesztett ingatlanok banki ill. vevő oldali finanszírozásának felfutásával magyarázható.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	918.897	1.167.859
Korrekciók:		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	17.814	0
Tárgyévi értékcsökkenés	86.973	77.795
Halasztott adó	(29.174)	(96.164)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(53.320)	(188.031)
Badwill	(139.595)	(56.272)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	(81.456)	(505.273)
<i>Működő tőke változásai</i>		
Készletek változása	(1.429.065)	(3.122)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	71.394	(612.728)
Aktív időbeli elhatárolások változása	5.298	90.658
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(215.642)	33.742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	497.904	238.807
Passzív időbeli elhatárolások változása	(97.149)	191.543
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	(447.121)	338.815
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(233.343)	(819.605)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	9.655	1.096.588
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(171.668)	(873.464)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(395.355)	(596.481)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1.225.945	172.339
Tőkebefizetés	-	1.499.997
Osztalék fizetése	(493.221)	(246.730)
Kapott / (fizetett) kamat	(45.430)	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	687.291	1.425.605
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(155.186)	1.167.939
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.583.686	415.747
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1.428.500	1.583.686

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Társaság működési cash flowja -447 millió HUF-t tett ki 2017-ben, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció. Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon nagy hányadban banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.

A befektetési cash flow javulását elsősorban a tavalyiakhoz hasonló nagyságrendű akvizíciók elmaradása magyarázza. Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 224 millió HUF értékben rontotta befektetési cash flow-t. A beszerzés és értékesítés volumenének jelentős csökkenése a befektetési célú ingatlanportfólió időközben jelentős mértékben megvalósult leépítésére vezethető vissza.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 493 millió HUF-tal rontotta, ezen felül az egyenleg változását lényegében a tavalyi – egyszeri tételnek számító - alaptőke-emelésre fordítandó befizetés ideje elmaradása valamint a MyCity projektek fejlesztésével összefüggésben felvett hitelösszeg magyarázza.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 1.428 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 155 millió HUF-tal alacsonyabb. Ebből a az egyenlegből 943 millió forint a felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konzolidációba bevont társaság	bankszámlaegyenleg	
Reviczky 6.-10. kft.	371.841 eFt	A Reviczky-Liget illetőleg a Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Pusztakúti 12. kft.	440.917 eFt	
Impact Asset Management Zrt.	95.000 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie,

		amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	35.000 eFt	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
Összesen:	942.758 eFt	

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, sokszínűségi politika

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 91-ről 99 főre növekedését a magyar operáció 84 főre bővülése, valamint a lengyelországi és a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – az összehasonlító időszaki 6-ról 14-re nőtt, míg a cseh leányvállalatok esetében ez a létszám 1 főt tett ki 2017-ben. A személyi jellegű ráfordítások 572.413 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 97.065 eFt-tal részesednek.

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

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2017. december 31.-én

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

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

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

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

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

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	1 346 533	39,15%
Doron Dymisch	1 346 533	39,15%
Alaptőke összesen	3 439 787	100,0%

⁴ 2017. december 31-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szalay Kinga	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Guy Dymschiz**	Doron Dymschiz**	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30 000	2 182	1 364	2 182	1 364	2 182	1 346 533	1 346 533	2 732 340	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma								
	2015.09.16	2017.12.31*	30 000	2 182	1 364	2 182	1 364	2 182	1 346 533	1 346 533	2 732 340
	2018.01.01	2018.12.31	27 000	1 746	1 091	1 746	1 091	1 746	0	0	34 420
	2019.01.01	2019.12.31	24 000	1 309	818	1 309	818	1 309	0	0	29 563
	2020.01.01	2020.12.31	21 000	873	546	873	546	873	0	0	24 711
	2021.01.01	2021.12.31	18 000	436	273	436	273	436	0	0	19 854
	2022.01.01	2022.12.31	15 000	0	0	0	0	0	0	0	15 000
	2023.01.01	2023.12.31	12 000	0	0	0	0	0	0	0	12 000
	2024.01.01	2024.12.31	9 000	0	0	0	0	0	0	0	9 000
	2025.01.01	2025.12.31	6 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000
	2026.01.01	2026.12.31	3 000	0	0	0	0	0	0	0	3 000

*a részvényadásvételi szerződés aláírásától, mint kezdettől, a törzsrészvényekkel való kereskedés megkezdésétől (2016. november 11-től) számított 1 évig, de legkésőbb 2017.12.31-ig teljes elidegenítési tilalom

**A táblázat a Guy Dymshiz és Doron Dymshiz esetében az általuk közvetlenül és (többek között a Medasev Holding Kft.-n és Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-én keresztül) közvetett módon tulajdonolt törzsrészesvények összes számát mutatja.

A Medasev Holding Kft. és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. a Duna House Holding Nyrt. részvényeinek nyilvános kibocsátásával összefüggésben elkészített és a Magyar Nemzeti Bank által annak 2016. október 12. napján kelt, H-KE-III-716/2016. számú határozatával közzétételre engedélyezett Összevont Tájékoztatójának 4.1.8 (b) pontjában kinyilvánította azon határozott szándékát, hogy a nyilvános kibocsátás keretein belül értékesített Duna House Holding Nyrt. részvényeken túl - azok piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében - a részvények allokációját követő 1 éven belül nem értékesít további ilyen részvényeket és nem szavaz meg olyan határozati javaslatokat, amelyek alapján az allokációt követő 1 éven belül a nyilvános kibocsátás keretein belül értékesített Duna House Holding Nyrt. részvényeken túlmenően a Duna House Holding Nyrt. alaptőkéjét felemelnék vagy olyan értékpapírt bocsátának ki, amelyek a Duna House Holding Nyrt. részvényeinek lejegyzésére, megvásárlására vagy átvételére jogosít, illetve nem köt a fentiekre vonatkozó megállapodásokat.

Ezen túlmenően Guy Dymshiz és Doron Dymshiz a hivatkozott Összevont Tájékoztató 4.1.8 (e) pontjában vállalták, hogy a nyilvános kibocsátás keretein belül értékesített Duna House Holding Nyrt. részvényeken túl - azok piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében - a részvények allokációját követő 1 éven belül nem értékesítenek további ilyen részvényeket.

A következő, szerződésekben rögzített elidegenítési korlátozások érintik az MKC Investments Sp. z.o.o birtokában lévő részvényeket:

DH zálogszerződés a MKC Investments Sp. z o.o. mint zálogba adó és a Társaság mint zálogjogosult között (2016. április 21.).

A szerződés értelmében a MKC Investments Sp. z o.o. külső letéteményesnél letétbe helyezte és a Társaság javára zálogjogot létesített a Duna House Holding Nyrt. általa birtokolt 91 500 darab részvényére vonatkozóan. A zálogjog alapítására azért került sor, hogy az a MKC Investments Sp. z o.o. Metrohouse Franchise S.A.-ban fennálló részesedésének értékesítésével kapcsolatos kötelezettségei biztosítésként szolgáljon. A zálogszerződés úgy rendelkezik, hogy az első nyilvános forgalombahozatal után a MKC Investments Sp. z o.o. értékesítheti az elzálogosított részvényeket abban az esetben, ha a részesedés eladásával egyidejűleg a részvények értékesítéséből befolyt összeg egy részét zárolt számlán kaucióként, a biztosítékkal együtt letétbe helyezi. A zálogjogosult követeléseit kielégítheti az elzálogosított részvényekből: azok értékesítésével az első nyilvános forgalombahozatal megtörténte előtt, vagy ha az első nyilvános forgalombahozatalra már sor került, azok felvásárlásával. A részvények letétbe helyezése a szerződés szerint két évre szól, ami meghosszabbítható abban az esetben, ha a zálogba adó a zálogjogosult felé olyan követeléssel él, amelynek biztosítékként a zálogtulajdon szolgál.

Részvény adásvételi és lock-up szerződés a Medasev Holding Kft. és az MKC Investments Sp. z o.o. között (2016. szeptember 21.)

2016. szeptember 21. napján a Medasev Holding Kft. mint vevő, az MKC Investments Sp. z.o.o. mint eladó, illetve a Társaság és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. részvény adásvételi szerződést kötöttek, amelynek értelmében a Társaság részvényeivel történő tőzsdei kereskedés megkezdésének hatályával az MKC Anvestments Sp. z.o.o. eladja a Társaságban lévő részvényeinek egy meghatározott részét a Medasev Holding Kft.-nek. A szerződés alapján értékesítendő részvények darabszáma az alábbi képlet alapján került meghatározásra: $91.500 * 3 * (A-B) / C$, ahol: A=a Medasev Holding Kft. által az értékesítés keretében értékesített részvények darabszáma. B=az értékesítést követő tőkeemelés során kibocsátott részvények száma. C=a Medasev Holding Kft. és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. tulajdonában álló részvények együttes darabszáma a nyilvános értékesítést megelőzően. A Medasev Holding Kft. mint vevő által az MKC Investments Sp. z.o.o. mint eladó részére a részvényekért fizetendő vételár megegyezik a Medasev Holding Kft. által a nyilvános értékesítés keretében értékesített részvények vételárával. A szerződés alapján az MKC Investments Sp. z o.o. kötelezettséget vállalt arra, hogy a részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 éven belül nem értékesíti azokat a részvényeit, amelyek a fentiek értelmében nem kerültek eladásra a Medasev Holding Kft.-nek. A szerződő felek egyúttal rögzítették, hogy a Társaság és az MKC Investments Sp. z.o.o. között 2016. április 21-én létrejött részvényvásárlási megállapodásban foglalt azon rendelkezést, miszerint egy nyilvános értékesítés esetén az MKC Investments Sp. z o.o. más részvényeseknél háromszor nagyobb arányban értékesítheti részvényeit, hatályon kívül helyezik.

A Társaság 2017. november 7-én megállapodást kötött a MKC Investments Sp. z.o.o-val (továbbiakban: „MKC”), melynek értelmében az MKC vállalja a tulajdonában lévő 66.987 db, egyenként 50 forint névértékű, „A” sorozatba tartozó, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényre vonatkozó értékesítési korlátozás 2018. április 21-ig történő meghosszabbítását. A megállapodás értelmében a Társaság felmentést adhat az

értékesítési korlátozás alól. A megállapodásra a felek között 2016. szeptember 21-én kelt részvény adásvételi és lock-up szerződés módosításaként került sor.

A 2017. december 31-én az MKC Investments Sp. z.o.o birtokában lévő és a fent bemutatott elidegenítési korlátozás alá eső részvények száma 66.987 db volt. Ezzel kapcsolatban lásd még 10. melléklet Mérlegzárást követő változások: „Saját részvény vásárlás”

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve		Máté Ferenc	Varga Anikó	Szalay Kinga	Szirtes Bernadett	dr Szabadházy András	Tóth Zoltán	Fóris Angelika	Összesen	
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)		151	150	150	80	65	150	110	856	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen		
* Elidege	Időszak kezdete	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma								
	Időszak vége									
	2015.09.16	határozatlan**	151	150	150	80	65	150	110	856

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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

9. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat

- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2017 egészében nem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2017. december 31. és 2016. december 31-én.

	2017. december 31.	2016. december 31.
Vevőkövetelések	482.247	286.205
Egyéb követelések	176.766	53.648
Pénzügyi eszközök	69.609	66.401
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.428.500	1.583.686
Összesen	2.157.122	1.989.940

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére.

Piaci kockázat

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

Ingtatlanfejlesztői kockázatok

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

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

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

10. Mérlegzárást követő változások

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

A Zsinór 39. Kft. projektcég értékesítése

A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság a projekt értékesítése mellett döntött.

Ennek megfelelően a projektársaság közvetlen tulajdonosa, a MyCity Residential Development Kft. 2018. január 23-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában álló Zsinór 39 Projekt Kft. 100%-os üzletrészenek és a projektársasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór 39 Projekt Kft. IFRS szerinti saját tőkéjének könyv szerinti értéke 2017. december 31-én 48.429,8 ezer Ft, a MyCity felé fennálló tagi kölcsönének összege 151.633,8 ezer Ft volt a nem-auditált főkönyvi adatok alapján. Az adásvételi szerződés értelmében a 100%-os üzletrész vételára 104.772,6 ezer Ft, a tagi kölcsön engedményezésének ellenértéke 145.227,4 ezer Ft, amely összegek 2018. június 30-ig, több részletben kerülnek kifizetésre a vevők által. A tranzakció zárására a vételár és a tagi kölcsön ellenértékének teljes megfizetésekor kerül sor.

Az értékesítéssel összefüggésben a MyCity Residential Development Kft. Raiffeisen Bankkal szemben fennálló 50.000 eFt-os hiteltartozása, amely mögötti fedezetet a Zsinór 39. Kft. tulajdonában álló építési telek képezte és amely fedezetet elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjog terhelte, teljes mértékben törlesztésre került.

Saját részvény vásárlás

A Társaság 2018. február 15-én engedélyezte az MKC Investments Sp. z.o.o (továbbiakban: „MKC”) számára a tulajdonában lévő, lock-up alatt álló 66.987 db, egyenként 50 forint névértékű, „A” sorozatba tartozó, a Társaság által kibocsátott törzsrészvény tőzsdén kívüli ügylet keretében történő értékesítését. Az MKC a tulajdonában lévő törzsrészvények teljes darabszámát értékesítette tőzsdén kívüli ügylet keretében. A tranzakció során az MKC által felkínált részvényekből 2018. február 20-án a Társaság 31.200 darab saját részvényt vásárolt meg tőzsdén kívüli forgalomban a Társaság Igazgatóságának 2018. január 30-i jóváhagyása alapján munkavállalói résztulajdonosi program céljából. A Társaság saját részvény állománya 2018. március 22-én 31.200 darab.

Reviczky-Liget fejlesztését finanszírozó hitel előtörlesztése

A Társaság közvetett leányvállalata, a Reviczky 6-10. Korlátolt Felelősségű Társaság 2018. február 27-én a Reviczky Liget lakópark kivitelezése kapcsán a Takarékbank Zrt.-vel szemben fennálló hiteltartozás teljes összegét, azaz 828.911.424 Ft-ot visszafizetett a bank részére. A hiteltörlesztés finanszírozására a projekt kapcsán befolyt vételárak és előlegek jelentettek fedezetet.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunkat – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – jelen konszolidált üzleti jelentéshez („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) mellékletként csatoljuk. A vállalatirányítási nyilatkozat jelen konszolidált üzleti jelentés elválaszthatatlan részét képezi.

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2017. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2018. március 22.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI JELENTÉS

A **DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384; továbbiakban „**Társaság**”) működése során maradéktalanul betartja a rá vonatkozó jogszabályi előírásokat, különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) rendelkezéseire, a Budapest Értéktőzsde („**BÉT**”) szabályzataiban és a Magyar Nemzeti Bank („**MNB**”) rendelkezéseiben foglaltakat.

A Társaság szervezeti felépítését és működési feltételeit a mindenkor hatályos alapszabály, valamint az egyes szervek ügyrendjei tartalmazzák, amellett, hogy a Társaság és egyes szerveinek működése mindenkor megfelel a jelen Felelős Társaságirányítási Jelentésben foglalt elveknek és princípiumoknak.

I. Az igazgatóság működésének rövid bemutatása

A társaság ügyvezetéseként igazgatóság működik.

Az igazgatóság célkitűzésében és tevékenységében kiemelt jelentőségű a részvényesi érték, az eredményesség és a hatékonyság növelése. Mindezeket oly módon megvalósítva, hogy a működés maradéktalanul megfeleljen a külső előírásoknak és az üzleti etikának. Az igazgatóság hatáskörét jogszabályok, a Társaság alapszabálya és az igazgatóság ügyrendje határozza meg.

Az igazgatóság hatáskörébe tartozik mindazon ügyekben való döntés, amely ügyek nem tartoznak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, így különösen:

- a) a Társaság rendes és rendkívüli közgyűléseinek összehívása; az igazgatóság ügyrendjének elfogadása;
- b) a számviteli törvény szerinti éves beszámoló és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat előterjesztése a felügyelő bizottság és a közgyűlés részére;
- c) az ügyvezetésre, a Társaság vagyoni helyzetére és üzletpolitikájára vonatkozó jelentés elkészítése és az éves rendes közgyűlés elé terjesztése;
- d) döntés a Társaság általános üzlet- és fejlesztéspolitikai koncepciójáról, továbbá az éves és középtávú tervéről;
- e) döntés más társaság megszerzéséről, vagy alaptőkéje (törzstőkéje) egy részének megszerzéséről és/vagy más társaság alapításáról;
- f) az alaptőkének a közgyűlés felhatalmazó határozata alapján történő felemelése;
- g) döntés hitelek felvétele, illetve kölcsönök nyújtása ügyében;
- h) a saját részvények megszerzése a közgyűlés felhatalmazása alapján, azok elidegenítése;
- i) döntés saját részvényre kapott nyilvános vételi ajánlat elfogadásáról;
- j) a jogszabályokban előírt, a cégjegyzékbe bejegyzendő jogok, tények adatok cégbírószági bejelentése;
- k) a Társaság munkavállalóinak felhatalmazása a Társaság képviselőjére az ügyek meghatározott csoportjára nézve;

A társaság munkaszervezetét az igazgatóság

alakítja ki. Az igazgatóság az ügyrendjét maga

fogadja el.

Az igazgatóság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, kivéve, ha az igazgatóság ügyrendje egyes kérdések vonatkozásában ettől eltérően rendelkezik.

Az igazgatóság tagjait a közgyűlés választja meg, az igazgatósági tagsági jogviszony az elfogadással jön létre. Az igazgatóságnak nincs független tagja, a Társaság függetlenségét kizárólag az ellenőrzési funkciót ellátó felügyelő bizottsági tagoktól vár el

Az igazgatósági tagsági jogviszony megszűnik:

- a) határozott idejű megbízás esetén a megbízás időtartamának lejártával,
- b) megszüntető feltételhez kötött megbízás esetén a feltétel bekövetkezésével,
- c) visszahívással,
- d) lemondással,
- e) az igazgatósági tag halálával,
- f) az igazgatósági tag cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával, vagy
- g) az igazgatósági taggal szembeni kizáró vagy összeférhetlenségi ok bekövetkeztével.

A Társaság alapszabálya megengedi, hogy az igazgatóság tagjai betöltsenek vezető tisztségviselői, illetve felügyelőbizottsági tagi megbízatást olyan gazdasági társaságban, amely főtevékenységként ugyanolyan gazdasági tevékenységet folytat, mint a Társaság. Ennek elsődleges oka, hogy a Társaság a DUNA HOUSE cégcsoport tagja, mely cégcsoporton belül további, a Társaságéval azonos főtevékenységet folytató gazdasági társaságok is szerepelnek.

Az igazgatóság tagjai:

Gay Dymischiz, megbízatása 2015. március 31. napjától határozatlan időre szól.

Doron Dymischiz, megbízatása 2015. március 31. napjától határozatlan időre szól.

Máté Ferenc, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

Varga Zoltán, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

A Társaság képviselét az igazgatóság tagjai látják el.

Az igazgatóság az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság munkavállalóit képviselési joggal ruházhatja fel. A képviselőre feljogosított munkavállaló képviselési jogát másra nem ruházhatja át.

A Társaság cégjegyzésére az igazgatóság tagjai jogosultak az alábbiaknak megfelelően:

- a) Gay Dymischiz bármely másik igazgatósági taggal együttesen,
 - b) Doron Dymischiz bármely másik igazgatósági taggal együttesen,
 - c) Máté Ferenc vagy Gay Dymischiz-cel vagy Doron Dymischiz-cel együttesen,
 - d) Varga Zoltán vagy Gay Dymischiz-cel vagy Doron Dymischiz-cel együttesen
- az aláírási címpéldányban vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintában foglaltak

szerint. Az igazgatóság elnökét maga választja tagjai közül.

Jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az igazgatóság tagjainak egymás közötti feladat- és hatáskörmegosztásról, ideértve a munkáltatói jogok gyakorlását is, az igazgatóság által elfogadott ügyrend rögzíti.

Az igazgatóság tagjai a Társaság közgyűlésén tanácskozási joggal vesznek részt.

Az igazgatóság ülését összehívhatja az igazgatóság elnöke vagy az igazgatóság tagja az ok és cél megjelölésével. Az ülésről jegyzőkönyvet kell vezetni. Az igazgatóság elnöke vezeti az igazgatóság ülését, kijelöli az igazgatósági ülésről szóló jegyzőkönyv vezetőjét, elrendeli a szavazást és megállapítja annak eredményét. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az éves rendes közgyűlés minden évben napirendjére tűzi az igazgatóság előző üzleti évben végzett munkájának értékelését, és határoz az igazgatóság részére megadható felmentvény tárgyában.

II. Az igazgatóság és a menedzsment közti felelősség- és feladatmegosztás bemutatása

Az igazgatóság ülései között a Társaság operatív irányítását a Társaság igazgatósági tagjai közül Doron Dymshiz, Gay Dymshiz és Máté Ferenc látják el, míg a Társaság stratégiai irányításában Gay Dymshiz és Doron Dymshiz igazgatósági tagok vesznek részt.

Az operatív vezetés az ügyek intézését a jogszabályok, az alapszabály, az igazgatóság ügyrendje, a közgyűlés és az igazgatóság határozatai által meghatározott keretek között, egyéni felelősséggel végzi.

Az operatív vezetés hatáskörét a társaság belső ügyintézése körében annak vezetőire és dolgozóira munkaköri leírással általánosan vagy eseti rendelkezéssel átruházhatja, azzal hogy a menedzsment tagjai esetleges igazgatósági tagságból eredő jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben joghatállyal nem bír.

Az igazgatóság elnökét, akadályoztatása esetén Gay Dymshiz igazgatósági tagot illeti meg a döntési jog minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés vagy az igazgatóság hatáskörébe.

Az igazgatóság elnöke végrehajtja a meghozott igazgatósági határozatokat és döntéseket, irányítja a társaság tevékenységi körébe tartozó feladatok ellátását.

III. A felügyelőbizottság működésének rövid bemutatása

A Társaságnál a kettős irányítás struktúráját követve felügyelő bizottság működik, mely a Társaság ügyvezetésének és üzletvitelének ellenőrzését látja el. A felügyelő bizottság valamennyi tagjára maradéktalanul érvényesül a függetlenség elve

A felügyelőbizottság legalább 3 tagból áll.

A felügyelőbizottság az ügyrendjét maga állapítja meg.

A felügyelőbizottság tagjai a felügyelőbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. A felügyelőbizottság tagjai a jogi személy ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.

A felügyelőbizottság tagjait a közgyűlés választja. A felügyelőbizottsági tagsági jogviszony az elfogadással jön létre.

Megszűnik a felügyelőbizottsági tagsági jogviszony:

- a) határozott idejű megbízás esetén a megbízás időtartamának lejártával;
- b) megszüntető feltételhez kötött megbízás esetén a feltétel bekövetkezésével;
- c) visszahívással;
- d) lemondással;
- e) a felügyelőbizottsági tag halálával;
- f) a felügyelőbizottsági tag cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával;
- g) a felügyelőbizottsági taggal szembeni kizáró vagy összeférhetlenségi ok

bekövetkeztével. A felügyelőbizottság hatásköre és feladatai többek között a következők:

- a) az igazgatóság ellenőrzése
- b) a közgyűlés elé terjesztett valamennyi lényeges üzletpolitikai jelentés, valamint a felelős társaságirányítási jelentés véleményezése
- c) a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámolójának és az igazgatóságnak a Társaság adózott eredményének felhasználására vonatkozó javaslatának véleményezése
- d) a Társaság belső ellenőrzési rendszerének felállítása, belső ellenőrzés irányítása, megvalósítása

Melléklet a Duna House Holding Nyrt. egyedi és konszolidált üzleti jelentéséhez – 2017. december 31.

A felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, az igazgatóság tagjaitól és a munkavállalóktól felvilágosítást kérhet, a társaság fizetési számláját, pénztárát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja. A felügyelőbizottság a vezető tisztségviselőktől, a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérhet.

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámolójáról a közgyűlés csak a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

Legalább 21 nappal az éves rendes közgyűlést megelőzően, de minden esetre a vonatkozó törvények szerinti időben, a felügyelőbizottság a feladatkörébe tartozó kérdésekkel kapcsolatos megállapításairól írásos jelentést készít a közgyűlés részére.

Ha a felügyelőbizottság megítélése szerint az igazgatóság tevékenysége jogszabályba, alapszabályba, illetve a közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a társaság, vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a közgyűlés rendkívüli ülését és javaslatot tesz annak napirendjére.

A felügyelőbizottság testületként jár el. Tagjai közül elnököt saját maga választ.

A felügyelőbizottság határozatképes, ha tagjainak kétharmada, de legalább kettő tag jelen van. Tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviselőnek a felügyelő bizottsági tevékenységben nincs helye. A tagokat e minőségében a Társaság részvényesei, illetve munkáltatója nem utasíthatja. A felügyelőbizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a jogi személynek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a jogi személlyel szemben.

A felügyelőbizottság ügyrendjét maga határozza meg, melyet a közgyűlés hagy jóvá. Szükség szerint, de évente legalább négy alkalommal ülésezik.

Ellenőrzési feladattal bármely tagját megbízhatja, illetve az ellenőrzést állandó jelleggel is megoszthatja tagjai között.

A felügyelőbizottság az általa szükségesnek tartott időpontokban ül össze, de legalább évente négy alkalommal. A felügyelőbizottság határozatait a jelenlévők egyszerű szótöbbségével hozza, kivéve ha a felügyelőbizottság ügyrendje másképp rendelkezik.

A felügyelőbizottság tagjai:

Redling Károly, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

Sándorfi Balázs, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

Dr. Martin Hajdu György, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

IV. Az auditbizottság működésének rövid bemutatása

Az auditbizottság a Társaság felügyelőbizottságának munkáját segítő véleményező, értékelő és javaslattevő funkciókat gyakorló testület. Hatáskörét jogszabályok, a Társaság alapszabálya, közgyűlési határozatok, valamint az ügyrendje határozza meg.

Az auditbizottság három tagból áll, akiket a közgyűlés a felügyelőbizottság tagjai közül választ. Az auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie.

Az auditbizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámoló véleményezése;
- b) a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- c) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;

- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattevés; valamint
- e) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolórendszer megfelelő ellenőrzése érdekében.

Az auditbizottság tagjai:

Redling Károly, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

Sándorfi Balázs, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

Dr. Martin Hajdu György, megbízatása 2017. április 20. napjától 2018. május 31. napjáig szól.

V. Állandó könyvvizsgáló

A Társaság állandó könyvvizsgálóját a közgyűlés választja.

A függetlenség elvét szem előtt tartva nem töltheti be ezt a tisztséget Társaság részvényese, vezető tisztségviselője (az igazgatóság tagja), a felügyelőbizottság tagja, ezek hozzátartozója, továbbá a Társaság munkavállalója, e jogviszonya fennállása idején és annak megszűnésétől számított három évig.

A könyvvizsgáló választása határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre szól. A könyvvizsgáló újraválasztható. Megbízása a közgyűlés döntése alapján visszahívással, a könyvvizsgálóval kötött szerződésben szereplő időtartam lejártával, törvényben szabályozott kizáró ok beálltával, illetve a könyvvizsgáló részéről a szerződés felmondásával szűnik meg.

A könyvvizsgáló feladata, hogy a könyvvizsgálatot szabályszerűen elvégezze, és ennek alapján független könyvvizsgálói jelentésben foglaljon állást arról, hogy a gazdasági társaság beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak és megbízható, valós képet ad-e a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről.

A Társaság állandó könyvvizsgálója a jelen Felelős Társaságirányítási Jelentés elfogadásának időpontjában: **BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.; Cg. 01-09-867785).

Személyében felelős könyvvizsgáló: Kékesi Péter (1158 Budapest, Neptun u. 90.)

Az állandó könyvvizsgáló megbízatása 2017. június 1. napjától 2018. május 31. napjáig

szól. A Társaság a beszámolót elfogadó közgyűlésre meghívja a könyvvizsgálót.

A könyvvizsgáló nem végzett a Társaság számára auditálási tevékenységen kívül egyéb tevékenységeket

VI. Közzétételi politika

A Társaság közzétételi politikájának bemutatása érdekében elsődlegesen kiemelendő tény, hogy a Társaság részvényivel való nyilvános kereskedés egyelőre nem indult meg a Budapesti Értéktőzsdén. Ennek ellenére a Társaság kiemelt figyelmet fordít a transzparencia elvére és a részvényesek és jövő befektetők pontos, gyors, a megfelelő gazdasági döntéseket megalapozó tájékoztatására. A Társaság közzétételi politikája erre tekintettel figyelemmel van a Tpt., valamint a BÉT idevonatkozó szabályzatainak előírásaira, annak ellenére, hogy azok a jelen Felelős Társaságirányítási Jelentés elfogadásának időpontjában a Társaságra nem kötelezőek.

Az információ szolgáltatás során a Társaság biztosítja, hogy minden részvényes és minden piaci szereplő egyenlő bánásmódban részesüljön. A Társaság nyilvánosságra hozatali irányelvei biztosítják, hogy a közzétételre szánt információk a lehető legrövidebb időn belül közzétételre kerüljenek.

Az igazgatóság minden évben a rendes közgyűlésen tájékoztatást ad az adott üzleti év stratégiai, üzleti célkitűzéseiről, a fő tevékenységével, az üzleti etikával kapcsolatos irányelveiről. A közgyűlés számára készített előterjesztést, majd a közgyűlés által elfogadott határozatot a Társaság a nyilvánosságra hozatali szabályoknak megfelelően közzéteszi.

A Társaság a közgyűlést megelőzően legalább huszonegy nappal a honlapján nyilvánosságra hozza

- a) az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, (ideértve az egyes részvényosztályokra vonatkozó külön összesítéseket),
- b) a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, az azokra vonatkozó felügyelőbizottsági jelentéseket, valamint a határozati javaslatokat, és
- c) a képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, ha azokat közvetlenül nem küldték meg a részvényeseknek.

A Társaság részletes – a tevékenységének jellegéből adódó kockázatok minden típusára kiterjedő – kockázatkezelési szabályokkal rendelkezik. A Társaság által követett kockázatkezelési gyakorlatról az éves jelentés ad tájékoztatást.

VII. Részvényesi jogok gyakorlása

A Társaság igazgatósága gondoskodik arról, hogy a részvényesek mindig a megfelelő időben jussanak hozzá a jogaik gyakorlásához szükséges információkhoz, ezt közzétételi politikájának betartásával is elősegíti a pontos, határidőben történő megfelelő információátadást.

Az igazgatóság a részvényesek részére köteles a Társaságra vonatkozóan felvilágosítást adni a vonatkozó jogszabályokkal és az alapszabályban meghatározottakkal összhangban. A felvilágosítást az igazgatóság írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.

Az igazgatóság megtagadhatja a részvényes részére a kért felvilágosítás megadását, ha ez a társaság vagy kapcsolt vállalkozásai üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot.

A Társaság a részvénystruktúrájában a névértékkel azonos szavazatszám elvét alkalmazza, a részvényekhez azonos jogok fűződnek azzal a kivétellel, hogy a dolgozói részvények osztalékelsőbbiséget biztosítanak a részvényesek részére.

A Társaság részvénykönyvét a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (KELER) vezeti, amelyben nyilvántartja a részvényes – közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő – nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, részvénytulajdonosként a részvényes részvényeinek vagy ideiglenes részvényeinek darabszámát, tulajdoni részesedésének mértékét. Ha a kibocsátott részvényben rögzített olyan adat változik meg, amelyet a részvénykönyvben is nyilvántartanak, a részvénykönyv adatait az ügyvezetés módosítja.

A Társaság a KELER, illetve értékpapír számlavezetésre feljogosított szervezetek által kiállított értékpapírszámla-kivonatot, illetve a KELER eljárási rendje szerint lefolytatott tulajdonosi megfeleltetést fogadja el a részvénytulajdon igazolásául.

A részvényesek a közgyűlésen való részvételi és szavazati jogukat személyesen vagy meghatalmazottak útján gyakorolhatják. A részvényes szavazati jogát a közgyűlést megelőzően postai úton nem gyakorolhatja.

A közgyűlésen való részvényesi részvétel és szavazás feltétele, hogy a részvényest, illetve a részvényesi meghatalmazottat a Társaság részvénykönyvébe tulajdonosi megfeleltetés útján bejegyezzék. A

Melléklet a Duna House Holding Nyrt. egyedi és konszolidált üzleti jelentéséhez – 2017. december 31.

közgyűlést megelőző részvénykönyvi bejegyzés időpontjára valamint a vonatkozó egyéb határidőkre (pl. részvénykönyv lezárása) a Ptk., illetve az egyéb vonatkozó szabályzatok (pl. a KELER Zrt. Általános Üzletszabályzata) mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak.

A Társaság saját tőkéjéből a részvényes javára, annak tagsági jogviszonyára tekintettel kifizetést a Társaság fennállása alatt a Ptk-ban meghatározott esetekben és a tárgyévi adózott eredményből, illetve szabad eredménytartalékkal kiegészített tárgyévi adózott eredményből teljesíthet.

VIII. Közgyűlés

A közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve.

A közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni a Társaság székhelyére vagy az igazgatóság által meghatározott más helyre (*éves rendes közgyűlés*). Az éves rendes közgyűlést az erre vonatkozó jogszabályok szerint megkövetelt időpontban kell megtartani.

Az éves rendes közgyűlés jóváhagyja a társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámolóját és dönt az adózott eredmény felhasználásáról.

A közgyűlést a Társaság igazgatósága meghívó közzétételével hívja össze, illetve gondoskodik a közgyűlésre szóló meghívónak a közgyűlés kezdő napját legalább harminc nappal megelőző közzétételéről a társaság honlapján.

A közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes. A nem határozatképes és a megismételt közgyűlés között legalább tíz napnak kell eltelnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb, mint huszonegy nap.

A Társaság alapszabálya az alábbiakat sorolja a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe:

- a) döntés az alapszabály megállapításáról és módosításáról (kivéve, ha jogszabály, illetve a Társaság alapszabálya másképp rendelkezik),
- b) döntés a társaság működési formájának megváltoztatásáról,
- c) a társaság átalakulásának, egyesülésének, szétválásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása,
- d) az igazgatóság tagjainak, továbbá a felügyelőbizottság tagjainak és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, illetve döntés a könyvvizsgálóval kötendő szerződés legfőbb feltételeinek meghatározásáról,
- e) döntés az igazgatósági tagok, felügyelőbizottsági tagok, valamint vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazása és ösztönzési rendszere irányelveinek meghatározásáról,
- f) a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámoló jóváhagyása és döntés az adózott eredmény felhasználásáról,
- g) az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása,
- h) döntés az átváltoztatható, jegyzési jogot biztosító vagy átváltozó kötvény kibocsátásáról,
- i) döntés az alaptőke felemeléséről,
- j) döntés az igazgatóság felhatalmazásáról alaptőke felemelésére,
- k) döntés az alaptőke leszállításáról,
- l) döntés a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának kizárásáról, illetve az igazgatóság felhatalmazásáról a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására,
- m) döntés a részvények tőzsdéről való esetleges kivezetésének kérelmezéséről,
- n) döntés az igazgatóság felhatalmazásáról saját részvény megszerzésére,
- o) döntés az igazgatóság tagjai részére megadható felmentvény tárgyában,
- p) döntés a társaságirányítási jelentés elfogadásáról.

Ezen felül a közgyűlés kitarólagos hatáskörébe tartozik a döntés meghozatal minden olyan kérdésben, amit törvény vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

Amennyiben vonatkozó jogszabályok vagy a Társaság alapszabálya másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az igazgatóság elnöke bármely személyt meghívhat a társaság közgyűlésére, és számára véleményezési, hozzászólási jogot biztosíthat, ha véleménye szerint e személy jelenléte és véleménye szükséges, illetve elősegíti a részvényesek tájékoztatását, és a közgyűlési döntések meghozatalát.

A közgyűlésen jelenléti ívet kell készíteni a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint. A jelenléti ívet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti.

IX. Javadalmazási nyilatkozat

A Társaság alapszabálya szerint a közgyűlés jogosult határozni az igazgatósági tagok, felügyelő bizottsági tagok és az audit bizottsági tagok részére fizetendő díjakról.

Az igazgatóság a vezetés munkáját folyamatosan értékeli. A vezetők javadalmazásának kialakult rendszere van, amely jelenleg alapfizetésből és esetleges prémiumból áll. A társaságnál részvényalapú javadalmazási rendszert működtet a vonatkozó belső szabályozásnak megfelelően.

Felelős Társaságirányítási Jelentés
a Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltaknak való
megfelelésről

A Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentés részeként az alábbi táblázatok kitöltésével nyilatkozik arról, hogy a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által kiadott Felelős Társaságirányítási Ajánlások („FTA”) meghatározott pontjaiban megfogalmazott ajánlásokat, javaslatokat saját társaságirányítási gyakorlata során milyen mértékben alkalmazta.

A táblázatok áttekintésével a piaci szereplők könnyen tájékozódhatnak arról, hogy az egyes társaságok felelős társaságirányítási gyakorlata milyen mértékben felel meg az FTA-ban foglalt bizonyos elvárásoknak, továbbá könnyen összehasonlíthatóvá teszi az egyes társaságok gyakorlatát.

Az Ajánlásoknak való megfelelés szintje

A Társaság megjelöli, hogy a vonatkozó ajánlást alkalmazza-e, avagy sem, illetve nemleges válasz esetén külön megjegyzésben rövid tájékoztatást ad arról, hogy milyen okok miatt nem alkalmazta az adott ajánlást.

Azonosító	Állítás	Igen	Nem	Megjegyzés
A 1.1.1	Az igazgatóság gondoskodott arról, hogy a részvényesek a megfelelő időben hozzájussanak a jogaik gyakorlásához szükséges információkhoz.	X		
A 1.1.2	A társaság az "egy részvény - egy szavazat" elvet alkalmazza.		X	1
A 1.2.8	A társaság biztosítja, hogy a tulajdonosok azonos feltételek teljesítésével vehetnek részt a társaság közgyűlésén.	X		
A 1.2.9	A társaság közgyűlési napirendi pontjai között csak olyan témák szerepelnek, melynek témáját pontosan meghatározták, leírták.	X		
	A határozati javaslatokban kitértek a felügyelő bizottság javaslatára, valamint a döntés hatásainak részletes magyarázatára.	X		
A 1.2.10	A napirendi pontokhoz készített részvényesi észrevételeket, kiegészítéseket legkésőbb a közgyűlést két nappal megelőzően közzétették.	X		
A 1.3.8	A közgyűlés napirendi pontjaira tett észrevételeket a részvényesek legkésőbb a regisztrációval egyidejűleg megismerhették.	X		
	A napirendi pontokra vonatkozóan megtett írásos észrevételeket a közgyűlés előtt két munkanappal közzétették.	X		
A 1.3.10	A vezető tisztségviselők megválasztása és visszahívása személyenként külön határozattal történt.	X		
A 2.1.1	Az igazgatóság feladatai kiterjednek a 2.1.1 pontban foglaltakra.	X		
A 2.3.1	Az igazgatóság előre meghatározott rendszeres gyakorisággal ülést tartott.	X		
	A felügyelő bizottság előre meghatározott rendszeres gyakorisággal ülést tartott.	X		
	Az igazgatóság ügyrendje rendelkezik az előre nem tervezhető ülések lebonyolításáról, az elektronikus hírközlő eszközök útján történő döntéshozatalról.	X		
	A felügyelő bizottság ügyrendje rendelkezik az előre nem tervezhető ülések lebonyolításáról, az elektronikus hírközlő eszközök útján történő döntéshozatalról.	X		
A 2.5.1	A társaság igazgatótanácsában / felügyelő bizottságában elegendő számú független tag van a pártatlanság biztosításához.	X		2
A 2.5.4	Az igazgatótanács / felügyelő bizottság rendszeres időközönként (az éves FT jelentés kapcsán) a függetlenség megerősítését kérte függetlennek tartott tagjaitól.	X		
A 2.5.6	A társaság honlapján nyilvánosságra hozta az igazgatótanács / felügyelő bizottság függetlenségével kapcsolatos irányelveit, az alkalmazott függetlenségi kritériumokat.		X	3

A 2.6.1	Az igazgatóság tagja tájékoztatta az igazgatóságot (felügyelő bizottságot / audit bizottságot), ha a társaság (vagy bármely leányvállalata) ügyletével kapcsolatban neki (vagy más közeli kapcsolatban álló személynek) jelentős személyes érdeke állt fenn.	X		
A 2.6.2	A testületi és menedzsment tagok (és a velük kapcsolatban álló személyek), valamint a társaság (illetve leányvállalata) között létrejött ügyleteket a társaság általános üzleti gyakorlata szerint, de az általános üzleti gyakorlathoz képest szigorúbb átláthatósági szabályok alapján bonyolították le.	X		
	A 2.6.2 szerinti, az általános üzleti gyakorlattól eltérő ügyleteket és azok feltételeit elfogadtatták a felügyelő bizottsággal (audit bizottsággal).	X		
A 2.6.3	A testületi tag tájékoztatta a felügyelő bizottságot / audit bizottságot (jelölőbizottságot), ha nem a cégcsoporthoz tartozó társaságnál kapott testületi tagságra, menedzsment tagságra vonatkozó felkérést.	X		
A 2.6.4	Az igazgatóság kialakította a társaságon belüli információáramlásra, a bennfentes információk kezelésére vonatkozó irányelveit, és felügyelte ezek betartását.	X		
	Az igazgatóság kialakította a bennfentes személyek értékpapír kereskedésére vonatkozó irányelveit, és felügyelte ezek betartását.	X		
A 2.7.1	Az igazgatóság javadalmazási irányelveket fogalmazott meg az igazgatóság, a felügyelő bizottság és a menedzsment munkájának értékelésére és javadalmazására vonatkozóan.		X	4
	A felügyelő bizottság véleményezte a javadalmazási irányelveket.		X	4
	Az igazgatóság és a felügyelő bizottság javadalmazására vonatkozó elveket és azok változásait a közgyűlés külön napirendi pontban hagyta jóvá.		X	4
A 2.7.2.	Az igazgatóság az adott üzleti év vonatkozásában értékelte saját munkáját,	X		
A 2.7.2.1	A felügyelő bizottság az adott üzleti év vonatkozásában értékelte saját munkáját.		X	
A 2.7.3	Az igazgatóság hatáskörébe tartozik a menedzsment teljesítményének ellenőrzése és javadalmazásának megállapítása.	X		
	A menedzsment tagokat illető, a szokásostól eltérő juttatások kereteit és ezek változásait a közgyűlés külön napirendi pontban hagyta jóvá.	X		
A 2.7.4.	A részvény alapú javadalmazási konstrukciók elveit a közgyűlés jóváhagyta.	X		5
	A részvény alapú javadalmazási konstrukciókkal kapcsolatos közgyűlési döntést megelőzően a részvényesek részletes tájékoztatást kaptak (legalább a 2.7.4 pontban foglaltak szerint)	X		5
A 2.7.7	A társaság a Javadalmazási nyilatkozatot elkészítette, és a közgyűlés elé terjesztette.		X	4
	A Javadalmazási nyilatkozat tartalmazza az igazgatóság, a felügyelő bizottság és a menedzsment egyes tagjainak díjazását.		X	4
A 2.8.1	Az igazgatóság, vagy az általa működtetett bizottság felelős a társaság teljes kockázatkezelésének felügyeletéért és irányításáért.	X		
	Az igazgatóság meghatározott rendszerességgel tájékozódik a kockázatkezelési eljárások hatékonyságáról.	X		
	Az igazgatóság megtette a szükséges lépéseket a főbb kockázati területek azonosítása érdekében.	X		
A 2.8.3	Az igazgatóság megfogalmazta a belső kontrollok rendszerével kapcsolatos elveket.	X		
	A belső kontrollok menedzsment által kialakított rendszere biztosítja a társaság tevékenységét érintő kockázatok kezelését, a társaság célkitűzéseinek elérését.	X		
A 2.8.4	A belső kontrollok rendszerének kialakításánál az igazgatóság figyelembe vette a 2.8.4 pontokban szereplő szempontokat.	X		
A 2.8.5	A menedzsment feladata és felelőssége a belső kontrollok rendszerének kialakítása és fenntartása.	X		

A 2.8.6	A társaság kialakított egy független belső ellenőrzési funkciót, mely az audit bizottságnak / felügyelő bizottságnak tartozik beszámolási kötelezettséggel.		X	6
	A belső audit csoport legalább egyszer beszámolt az audit bizottságnak / felügyelő bizottságnak a kockázatkezelés, a belső kontroll mechanizmusok és a társaságirányítási funkciók működéséről.		X	6
A 2.8.7	A belső ellenőrzési tevékenységet az audit bizottság / felügyelő bizottság megbízása alapján a belső ellenőrzés hajtja végre.		X	6
	A belső ellenőrzés szervezetileg elkülönül az operatív vezetést végző menedzsmenttől.	X		
A 2.8.8	A belső audit tervet az audit bizottság javaslata alapján az igazgatóság (felügyelő bizottság) hagyta jóvá.		X	6
A 2.8.9	Az igazgatóság elkészítette jelentését a részvényesek számára a belső kontrollok működéséről.		X	7
A 2.8.10	Az igazgatóság kidolgozta a belső kontrollok működéséről készített jelentések fogadásával, feldolgozásával, és saját jelentésének elkészítésével kapcsolatos eljárásait.		X	7
A 2.8.11	Az igazgatóság beazonosította a belső kontrollok rendszerének lényeges hiányosságát, s felülvizsgálta és ártértékelt az ezzel kapcsolatos tevékenységeket.	X		
A 2.9.2	Az igazgatóság, a felügyelő bizottság és az audit bizottság minden esetben értesítést kapott arról, ha a könyvvizsgálónak adott megbízás jellegénél fogva jelentős ráfordítást jelenthet, érdekütközést idézhet elő, vagy bármilyen más módon lényeges hatással lehet az üzletmenetre.	X		
A 2.9.3	Az igazgatóság tájékoztatta a felügyelő bizottságot arról, hogy a társaság működését lényegesen befolyásoló eseménnyel kapcsolatban bízta meg a könyvvizsgálatot ellátó gazdálkodó szervezetet, illetve külső szakértőt.	X		
	Az igazgatóság határozatában előzetesen rögzítette, hogy ilyen események tekinthetők olyannak, melyek jelentősen befolyásolják a társaság működését.		X	8
A 3.1.6	A társaság honlapján nyilvánosságra hozta az audit bizottságra delegált feladatokat, a bizottság célkitűzéseit, ügyrendjét, összetételét (a tagok nevének, rövid életrajzának és kinevezése idejének feltüntetésével).	X		
A 3.1.6.1	A társaság honlapján nyilvánosságra hozta a jelölőbizottságra delegált feladatokat, a bizottság célkitűzéseit, ügyrendjét, összetételét (a tagok nevének, rövid életrajzának és kinevezése idejének feltüntetésével).		X	9
A 3.1.6.2	A társaság honlapján nyilvánosságra hozta a javadalmazási bizottságra delegált feladatokat, a bizottság célkitűzéseit, ügyrendjét, összetételét (a tagok nevének, rövid életrajzának és kinevezése idejének feltüntetésével).		X	10
A 3.2.1	Az audit bizottság / felügyelő bizottság felügyelte a kockázatkezelés hatékonyságát, a belső kontroll rendszer működését és a belső ellenőrzés tevékenységét is.	X		
A 3.2.3	Az audit bizottság / felügyelő bizottság pontos és részletes tájékoztatást kapott a belső ellenőr és a független könyvvizsgáló munkaprogramjáról; s megkapta a könyvvizsgáló könyvvizsgálat során feltárt problémákra vonatkozó beszámolóját.	X		
A 3.2.4	Az audit bizottság / felügyelő bizottság az új könyvvizsgáló jelölttől bekérte a 3.2.4 szerinti feltáró nyilatkozatot.	X		
A 3.3.1	A társaságnál jelölőbizottság működik.		X	9

A 3.3.2	A jelölőbizottság gondoskodott a személyi változások előkészítéséről.		X	9
	A jelölőbizottság áttekintette a menedzsment tagok kiválasztására és kinevezésére vonatkozó eljárásokat.		X	9
	A jelölőbizottság értékelt a testületi és menedzsment tagok tevékenységét.		X	9
	A jelölőbizottság megvizsgálta a testületi tagok jelölésére vonatkozó összes olyan javaslatot, melyet a részvényesek, vagy az igazgatóság / igazgatótanács terjesztett elő.		X	9
A 3.4.1	A társaságnál javadalmazási bizottság működik.		X	10
A 3.4.2	A javadalmazási bizottság a testületek és a menedzsment javadalmazásának rendszerére (díjazás egyéni szintje, struktúrája) tett javaslatot, illetve végzi ennek ellenőrzését.		X	10
A 3.4.3	A menedzsment javadalmazását a javadalmazási bizottság javaslata alapján az igazgatóság hagyta jóvá.		X	10
	Az igazgatóság javadalmazását a javadalmazási bizottság javaslata alapján a közgyűlés hagyta jóvá.		X	11
	A javadalmazási bizottság a részvényopciók, költségtérítések, egyéb juttatások rendszerét is ellenőrizte.		X	10
A 3.4.4	A javadalmazási bizottság javaslatokat fogalmazott meg a javadalmazási elvekre vonatkozóan.		X	10
A 3.4.4.1	A javadalmazási bizottság javaslatokat fogalmazott meg az egyes személyek javadalmazására vonatkozóan.		X	12
A 3.4.4.2	A javadalmazási bizottság áttekintette a menedzsment tagokkal kötött szerződések feltételeit.		X	10
A 3.4.4.3	A javadalmazási bizottság ellenőrizte, hogy a társaság eleget tett-e a javadalmazási kérdéseket érintő tájékoztatási kötelezettségeknek.		X	10
A 3.4.7	A javadalmazási bizottsági tagok többsége független.		X	10
A 3.5.1	Az igazgatóság nyilvánosságra hozta indokait a javadalmazási és a jelölőbizottság összevonásával kapcsolatban.		X	10
A 3.5.2	Az igazgatóság végezte el a jelölőbizottság feladatait, s ennek indokairól tájékoztatást adott ki.		X	10
A 4.1.1	Az igazgatóság a társaság nyilvánosságra hozatali irányelveiben meghatározta azokat az alapelveket és eljárásokat, amelyek biztosítják, hogy minden, a társaságot érintő, illetve a társaság értékpapírjainak árfolyamára hatást gyakorló jelentős információ pontosan, hiánytalanul és időben közzétételre kerüljön, hozzáférhető legyen.	X		
A 4.1.2	Az információ szolgáltatás során a társaság biztosította, hogy minden részvényes, piaci szereplő azonos elbánás alá esik.	X		
A 4.1.3	A társaság nyilvánosságra hozatali irányelveiben kitér az elektronikus, internetes közzététel eljárásaira.	X		
	A társaság honlapját a nyilvánosságra hozatali szempontok, és a befektetők tájékoztatását szem előtt tartva alakítja ki.	X		
A 4.1.4	Az igazgatóság felmérte a nyilvánosságra hozatali folyamatok hatékonyságát.	X		
A 4.1.5	A társaság honlapján közzétette társasági eseménynaptárát.	X		
A 4.1.6	A társaság az éves jelentésében és honlapján tájékoztatta a nyilvánosságot stratégiai céljairól, a fő tevékenységével, üzleti etikával, az egyéb érintett felekkel kapcsolatos irányelveiről is.		X	13
A 4.1.8	Az igazgatóság az éves jelentésben nyilatkozott arról, hogy az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló gazdasági szervezet milyen jellegű, és		X	15

	nagyságrendű egyéb megbízást kapott a társaságtól, illetve annak leányvállalatától.			
A 4.1.9	A társaság éves jelentésében, illetve honlapján nyilvánosságra hozza az igazgatóság, felügyelő bizottság és a menedzsment tagjainak szakmai pályafutásáról szóló információkat.	X		
A 4.1.10	A társaság tájékoztatást adott az igazgatóság, felügyelő bizottság belső szervezetéről, működéséről.	X		
A 4.1.10.1	A társaság tájékoztatást adott az igazgatóság, menedzsment munkájának, valamint az egyes tagok értékelésekor figyelembe vett szempontokról.	X		
A 4.1.11	A társaság az éves jelentésében, illetve honlapján a javadalmazási nyilatkozatban tájékoztatta a nyilvánosságot az alkalmazott javadalmazási irányelvekről, azon belül az igazgatóság, felügyelő bizottság és a menedzsment tagjainak díjazásáról, javadalmazásáról.		X	14
A 4.1.12	Az igazgatóság közzétette a kockázatkezelési irányelveit, melyben kitért a belső kontrollok rendszerére, az alkalmazott kockázatkezelési alapelvekre és alapvető szabályokra, illetve a főbb kockázatok áttekintő ismertetésére.		X	16
A 4.1.13	A piaci szereplők tájékoztatása érdekében a társaság évente, az éves jelentés közzétételkor, nyilvánosságra hozza felelős társaságirányítással kapcsolatos jelentését.	X		
A 4.1.14	A társaság honlapján nyilvánosságra hozza a bennfentes személyeknek a társaság részvényei értékpapír kereskedelmével kapcsolatos irányelveit.		X	17
	A társaság az igazgatóság, felügyelő bizottság és a menedzsment tagok a társaság értékpapírjaiban fennálló részesedését, illetve a részvény-alapú ösztönzési rendszerben fennálló érdekeltségét az éves jelentésben és a társaság honlapján feltüntette.		X	17
A 4.1.15	A társaság az éves jelentésben és a társaság honlapján közzétette az igazgatóság tagjainak és a menedzsment bármilyen harmadik féllel való kapcsolatát, amely a társaság működését befolyásolhatja.	X		

Javaslatoknak való megfelelés szintje

A társaságnak meg kell adnia, hogy az FTA vonatkozó javaslatát alkalmazza-e, avagy sem (Igen / Nem).

Azonosító	Állítás	Igen	Nem	Megjegyzés
J 1.1.3	A társaságnál befektetői kapcsolattartással foglalkozó szervezeti egység működik.	X		
J 1.2.1	A társaság közzétette honlapján a közgyűlésének lebonyolítására és a részvényes szavazati jogának gyakorlására (kitérve a meghatalmazott útján történő szavazásra) vonatkozó összefoglaló dokumentumát.	X		
J 1.2.2	A társaság alapszabálya a társaság honlapján megtekinthető.	X		
J 1.2.3	A társaság honlapján a 1.2.3 pontnak megfelelő (a társasági események fordulónapjára vonatkozó) információkat közzétették.	X		
J 1.2.4	A 1.2.4 pont szerinti közgyűlésekkel kapcsolatos információkat, dokumentumokat (meghívó, előterjesztések, határozati javaslatok, határozatok, jegyzőkönyv) a társaság honlapján nyilvánosságra hozta.	X		

J 1.2.5	A társaság közgyűlését úgy tartotta meg, hogy azzal lehetővé tette a részvényesek minél nagyobb számban való megjelenését.	X		
J 1.2.6	A társaság a kézhezvételt követő öt napon belül, az eredeti közgyűlési meghívó közzétételével megegyező módon közzétette a napirendi pontok kiegészítését.	X		
J 1.2.7	A társaság által alkalmazott szavazási eljárás biztosította a tulajdonosok döntésének egyértelmű, világos és gyors meghatározását.	X		
J 1.2.11	A társaság a részvényesek kérésére elektronikusan is továbbította a közgyűléshez kapcsolódó információkat.	X		
J 1.3.1	A közgyűlés elnökének személyét a társaság közgyűlése a napirendi pontok érdemi tárgyalása előtt elfogadta.	X		
J 1.3.2	Az igazgatóság és a felügyelő bizottság a közgyűlésen képviseltette magát.	X		
J 1.3.3	A társaság alapszabálya lehetőséget ad arra, hogy a társaság közgyűlésein az igazgatóság elnökének, vagy a társaság részvényeseinek kezdeményezésére harmadik személy is meghívást kapjon, s a közgyűlésen a kapcsolódó napirend megtárgyalásakor hozzászólási és véleményezési jogot kapjon.	X		
J 1.3.4	A társaság nem korlátozta a közgyűlésen résztvevő tulajdonosok felvilágosítást kérő, észrevétel tételi és indítványozási jogát, és ahhoz semmilyen előfeltételt nem támasztott.	X		
J 1.3.5	A társaság honlapján három napon belül közzétette azokra a kérdésekre vonatkozó válaszait, melyeket a közgyűlésen nem tudott kielégítően megválaszolni. A társaság közzétette magyarázatát a válaszok megtagadására vonatkozóan.	X		
J 1.3.6	A közgyűlés elnöke és a társaság biztosította, hogy a közgyűlésen felmerülő kérdésekre történő válaszadással a törvényi, valamint tőzsdei előírásokban megfogalmazott tájékoztatási, nyilvánosságra hozatali elvek ne sérüljenek, illetve azok betartásra kerüljenek.	X		
J 1.3.7	A közgyűlési döntésekről a társaság sajtóközleményt jelentetett meg, illetve sajtótájékoztatót tartott.	X		
J 1.3.11	Az egyes alapszabály módosításokról a társaság közgyűlése külön határozatokkal döntött.	X		
J 1.3.12	A társaság a határozatokat, valamint a határozati javaslatok ismertetését, illetve a határozati javaslatokkal kapcsolatos lényeges kérdéseket és válaszokat is tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvét a közgyűlést követő 30 napon belül közzétette.	X		
J 1.4.1	A társaság 10 munkanapon belül kifizette azon részvényesei számára az osztalékot, akik ehhez minden szükséges információt, illetve dokumentumot megadtak.		X	
J 1.4.2	A társaság nyilvánosságra hozta az ellene irányuló felvásárlást megakadályozó megoldásokkal kapcsolatos irányelveit.	X		
J 2.1.2	Az igazgatóság ügyrendje tartalmazza az igazgatóság felépítését, az ülések előkészítésével, lebonyolításával és a határozatok megfogalmazásával kapcsolatos teendőket és egyéb, az igazgatóság működését érintő kérdéseket.	X		
J 2.2.1	A felügyelő bizottság ügyrendjében és munkatervében részletezi a bizottság működését és feladatait, valamint azokat az ügyintézési szabályokat és folyamatokat is, amelyek szerint a felügyelő bizottság eljár.	X		
J 2.3.2	A testületi tagok az adott testületi ülést legalább öt nappal megelőzően hozzáfértek az adott ülés előterjesztéséhez.	X		

J 2.3.3	Az ügyrendben szabályozásra kerül a nem testületi tagok testületi ülésen való rendszeres, illetve eseti részvétele.	X		
J 2.4.1	Az igazgatóság tagjainak megválasztása átlátható módon történt, a jelöltekre vonatkozó információk legalább öt nappal a közgyűlést megelőzően nyilvánosságra kerültek.	X		
J 2.4.2	A testületek összetétele, létszáma megfelel a 2.4.2 pontban meghatározott elveknek.	X		
J 2.4.3	A társaság bevezető programjában az újonnan választott nem-operatív testületi tagok megismerhették a társaság felépítését, működését, illetve a testületi tagként jelentkező feladataikat.	X		
J 2.5.2	Az elnöki és vezérigazgatói hatáskörök megosztását a társaság alapidokumentumaiban rögzítették.		X	
J 2.5.3	A társaság tájékoztatást tett közzé arról, hogy az elnöki és vezérigazgatói tisztség kombinálása esetén milyen eszközökkel biztosítja azt, hogy az igazgatóság objektívan értékeli a menedzsment tevékenységét.		X	
J 2.5.5	A társaság felügyelő bizottságának nincs olyan tagja, aki a jelölését megelőző három évben a társaság igazgatóságában, illetve menedzsmentjében tisztséget töltött fel.	X		
J 2.7.5	Az igazgatóság, a felügyelő bizottság és a menedzsment javadalmazási rendszerének kialakítása a társaság, és ezen keresztül a részvényesek stratégiai érdekeit szolgálja.	X		
J 2.7.6	A társaság felügyelő bizottsági tagok esetében fix összegű javadalmazást alkalmaz, s nem alkalmaz részvényárfolyamhoz kötött javadalmazási elemet.	X		
J 2.8.2	Az igazgatóság a kockázatkezelési alapelveket és alapvető szabályokat a menedzsment azon tagjaival együttműködve dolgozta ki, akik a kockázatkezelési folyamatok megtervezéséért, működtetéséért, ellenőrzéséért, valamint a társaság napi működésébe történő beépítéséért felelősek.		X	
J 2.8.10	A belső kontrollok rendszerének értékelésénél az igazgatóság figyelembe vette a 2.8.10 pontban foglalt szempontokat.		X	
J 2.8.12	A társaság könyvvizsgálója felmérte és értékelte a társaság kockázatkezelési rendszereit, valamint a menedzsment kockázatkezelési tevékenységét, s erre vonatkozó jelentését benyújtotta az audit bizottságnak / felügyelő bizottságnak.	X		
J 2.9.1	Az igazgatóság ügyrendje kitér a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.		X	
J 2.9.1.1	A felügyelő bizottság ügyrendje kitér a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.		X	
J 2.9.1.2	Az audit bizottság ügyrendje kitér a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.		X	
J 2.9.1.3	A jelölőbizottság ügyrendje kitér a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.		X	9
J 2.9.1.4	A javadalmazási bizottság ügyrendje kitér a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.		X	9
J 2.9.4	Az igazgatóság a közgyűlési napirendi pontokat megtárgyaló üléseire tanácskozási joggal meghívhatja a társaság könyvvizsgálóját.	X		
J 2.9.5	A társaság belső ellenőrzése együttműködött a könyvvizsgálóval a könyvvizsgálat eredményes végrehajtása érdekében.	X		
J 3.1.2	Az audit bizottság elnöke rendszeresen tájékoztatja az igazgatóságot a bizottság egyes üléseiről, és a bizottság legalább egy jelentést készített az ügyvezető testületnek, illetve a felügyelő bizottságnak az adott üzleti évben.	X		

J 3.1.2.1	A jelölőbizottság elnöke rendszeresen tájékoztatja az igazgatóságot a bizottság egyes üléseiről, és a bizottság legalább egy jelentést készített az ügyvezető testületnek, illetve a felügyelő bizottságnak az adott üzleti évben.		X	9
J 3.1.2.2	A javadalmazási bizottság elnöke rendszeresen tájékoztatja az igazgatóságot a bizottság egyes üléseiről, és a bizottság legalább egy jelentést készített az ügyvezető testületnek, illetve a felügyelő bizottságnak az adott üzleti évben.		X	10
J 3.1.4	A társaság bizottságai olyan tagokból állnak fel, akik megfelelő képességgel, szakértelemmel és tapasztalattal rendelkeznek feladataik ellátásához.	X		
J 3.1.5	A társaságnál működő bizottságok ügyrendje tartalmazza a 3.1.5 pontba foglaltakat.	X		
J 3.2.2	Az audit bizottság / felügyelő bizottság tagjai teljes körű tájékoztatást kaptak a társaság számviteli, pénzügyi és működési sajátosságairól.	X		
J 3.3.3	A jelölőbizottság legalább egy értékelést készített az igazgatóság elnöke számára az igazgatóság működéséről, illetve az igazgatóság egyes tagjainak munkájáról, megfeleléséről az adott üzleti évben.		X	9
J 3.3.4	A jelölőbizottság tagjainak többsége független.		X	9
J 3.3.5	A jelölőbizottság ügyrendje kitér a 3.3.5 pontban foglaltakra.		X	9
J 3.4.5	A javadalmazási bizottság gondoskodott a javadalmazási nyilatkozat elkészítéséről.		X	10
J 3.4.6	A javadalmazási bizottság kizárólagosan az igazgatóság nem-operatív tagjaiból áll.		X	10
J 4.1.4	A társaság nyilvánosságra hozatali irányelvei legalább az 4.1.4 pontban foglaltakra kiterjednek.	X		
	Az igazgatóság a nyilvánossági folyamatok hatékonyságára vonatkozó vizsgálatának eredményéről az éves jelentésben tájékoztatta a részvényeseket.		X	
J 4.1.7	A társaság pénzügyi kimutatásait az IFRS elveknek megfelelően készíti el.	X		
J 4.1.16	A társaság angol nyelven is elkészíti és nyilvánosságra hozza tájékoztatásait.	X		

Megjegyzések:

1. A Társaság a részvény névértékével arányos szavazati jog elvét alkalmazza, minden részvény 50 szavazatot testesít meg.
2. A Társaság nem működtet egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanácsot. Helyette Igazgatóság és Felügyelő Bizottság működik. A Társaságnál az ellenőrző funkciót a Felügyelő Bizottság, az ügyvezető funkciót az Igazgatóság látja el. A Felügyelő Bizottság valamennyi tagja független a Társaságtól.
3. A Társaság a függetlenségre vonatkozó jogszabályi előírásokat használja, így külön irányelveket e vonatkozásban nem alakított ki.
4. A Társaság javadalmazási irányelveket nem fogadott el, javadalmazási nyilatkozatot nem tett.
5. A részvény alapú javadalmazási konstrukciók elveinek meghatározása Közgyűlési hatáskör. Az Igazgatóság a javadalmazási konstrukciót érintő elvek változtatásával összefüggő határozati javaslatait a közgyűlés elé terjeszti.
6. A Társaságnál a belső ellenőrzési funkciót az Audit Bizottság és a Felügyelőbizottság közvetlenül látja el. A Társaság ezzel összefüggésben belső audit tervet nem fogadott el.
7. A Társaságnál ilyen jelentés nem készül.
8. Nem született előzetes igazgatósági határozat arról, hogy mely események tekinthetők olyannak, melyek jelentősen befolyásolják a Társaság működését, annak érdekében, hogy az adott esemény és az egyéb körülmények együttese mérlegelése alapján lehessen eldönteni, hogy az adott esemény valóban jelentősen befolyásolja-e a Társaság működését.
9. A Társaságnál Jelölőbizottság nem működik. A Jelölőbizottság szerepét az Igazgatóság látja el.
10. A Társaságnál Javadalmazási bizottság nem működik. A Javadalmazási Bizottság szerepét az Igazgatóság látja el.

Melléklet a Duna House Holding Nyrt. egyedi és konszolidált üzleti jelentéséhez – 2017. december 31.

11. A javadalmazást a közgyűlés hagyja jóvá, de nem a javadalmazási bizottsága javaslata alapján, utóbbi a Társaságnál nem működik
12. A Társaság alapszabálya szerint az Igazgatóság, Felügyelő Bizottság, Audit Bizottság tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása a közgyűlés hatáskörébe tartozik, javadalmazási és jelölőbizottság nem működik.
13. A Társaság ilyen tájékoztatást nem tett.
14. Az éves jelentés nem tartalmazza az alkalmazott javadalmazási irányelveket, mert ilyeneket a Társaság nem fogadott el, de tartalmazza igazgatósági tagok, felügyelőbizottsági tagok részére összességében járó javadalmazást.
15. Az éves jelentés ezt az információt nem tartalmazza
16. Az Igazgatóság nem tette közzé a kockázatkezelési irányelveit.
17. Ezeket az információkat a Társaság nem teszi közzé külön a honlapján