

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI 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	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	11
2.1.2	Árbevétel	12
2.1.3	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	12
2.1.4	Értékvesztés.....	13
2.1.5	Immateriális javak	13
2.1.6	Készletek.....	14
2.1.7	Követelések	14
2.1.8	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	14
2.1.9	Pénzügyi eszközök.....	14
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	15
2.1.11	Céltartalékok	16
2.1.12	Jövedelemadók.....	16
2.1.13	Lízing.....	17
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	18
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	18
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	18
2.1.17	Osztalék	18
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	19
2.1.19	Állami támogatások.....	19
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	19
2.2	A számviteli politika változásai.....	19
2.3	Bizonytalansági tényezők	20
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése.....	20
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	21
2.3.3	Értékcsökkenés.....	21
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	22
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	23
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
4.	Immateriális javak	29
5.	Befektetések leányvállalatban	30
6.	Halasztott adó követelések	30
7.	Készletek.....	31
8.	Vevőkövetelések.....	31
9.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	31
10.	Egyéb követelések	32
11.	Aktív időbeli elhatárolások	32
12.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	32

13.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	33
14.	Hosszú lejáratú hitelek	35
15.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	36
16.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	36
17.	Szállítói kötelezettségek	36
18.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	37
19.	Egyéb kötelezettségek.....	37
20.	Passzív időbeli elhatárolások.....	37
21.	Árbevétel	38
22.	Egyéb működési bevételek.....	38
23.	Anyagköltségek.....	38
24.	Eladott áruk és szolgáltatások	38
25.	Igénybevett szolgáltatások	39
26.	Személyi jellegű ráfordítások	40
27.	Egyéb működési ráfordítások.....	40
28.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	40
29.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	41
30.	Jövedelemadó ráfordítás.....	41
31.	Egy részvényre jutó eredmény	42
32.	Az IFRS-ek első alkalmazásából adódó, áttérési különbözetek ismertetése.....	43
33.	Kockázatkezelés.....	48
34.	Pénzügyi instrumentumok	51
35.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	52
36.	Mérlegfordulónap utáni események.....	52
37.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	53

Mérleg (Eszközök)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>	<u>2015.12.31</u>
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök	4	1.741	998	1.107
Ingatlanok	3	333	361	388
Gépek és berendezések	3	7.062	8.238	9.959
Befektetések leányvállalatban	5	2.034.514	1.659.514	637.037
Befektetések társult vállalkozásban		0	1.000	0
Halasztott adókövetelések	6	4.363	3.812	969
Éven túli eszközök összesen		2.048.013	1.673.923	649.460
Forgóeszközök				
Készletek	7	1.231	1.231	34
Vevőkövetelések	8	1.041	11	5
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9	2.303.917	1.366.729	779.816
Egyéb követelések	10	10.087	1.712	1.532
Tényleges jövedelemadó követelések		520	751	513
Aktív időbeli elhatárolások	11	1.526	520	235
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12	135.005	537.580	28.067
Forgóeszközök összesen		2.453.327	1.908.534	810.202
Eszközök összesen		4.501.340	3.582.457	1.459.662

A 9-53. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Mérleg (Források és saját tőke)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2017.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>	<u>2015.12.31</u>
Saját tőke				
Jegyzett tőke	13	171.989	153.050	153.050
Tőketartalék	13	1.490.536	9.479	9.479
Eredménytartalék	13	1.423.245	1.116.043	533.637
Saját tőke összesen:		3.085.770	1.278.572	696.166
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek	14	301.124	421.573	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	0	3.407	4.765
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		301.124	424.980	4.765
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	16	120.450	120.450	0
Szállítói kötelezettségek	17	12.900	1.463	1.223
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	18	949.775	1.726.368	722.885
Egyéb kötelezettségek	19	17.632	8.020	23.580
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		351	122	0
Passzív időbeli elhatárolások	20	13.338	22.482	11.043
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.114.446	1.878.905	758.731
Kötelezettségek és saját tőke összesen		4.501.340	3.582.457	1.459.662

A 9-53. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Eredménykimutatás

	Melléklet	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	21	246.464	253.120
Egyéb működési bevétel	22	6.100	1
Bevételek összesen		252.564	253.121
Anyagköltségek	23	9.495	8.752
Eladott áruk és szolgáltatások	24	61.763	37.679
Igénybevett szolgáltatások	25	122.957	199.871
Személyi jellegű ráfordítások	26	72.349	43.461
Értékcsökkenés és amortizáció		4.447	4.075
Egyéb működési ráfordítások	27	115	5.596
Működési költségek		271.126	299.434
Működési eredmény		(18.562)	(46.313)
Pénzügyi bevételek	28	845.012	919.699
Pénzügyi ráfordítások	29	(35.134)	(41.413)
Adózás előtti eredmény		791.316	831.973
Jövedelemadók	30	(4.854)	(1.967)
Adózott eredmény		786.462	830.006
Teljes átfogó jövedelem		786.462	830.006
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	31		
Alap			
Hígított		260	371

A 9-53. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változás kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. január 1-én	153.050	9.479	533.637	696.166
Osztalék			(247.600)	(247.600)
Teljes átfogó jövedelem			830.006	830.006
Egyenleg 2016. december 31-én	153.050	9.479	1.116.043	1.278.572
Osztalék			(479.260)	(479.260)
Tőkeemelés	18.939	1.481.057		1.499.996
Teljes átfogó jövedelem			786.462	786.462
Egyenleg 2017. december 31-én	171.989	1.490.536	1.423.245	3.085.770

A 9-53. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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	786.462	830.006
Korrekciók:		
Kamatráfordítás finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	(42.313)	(16.481)
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	(747.000)	(863.000)
Tárgyévi értékcsökkenés	4.447	4.075
Halasztott adó	(551)	(2.842)
Működő tőke változásai		
Készletek változása	0	(1.197)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	(497.888)	181.099
Aktív időbeli elhatárolások változása	(1.006)	(285)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	737.829	(492.832)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	10.841	(16.438)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(9.144)	11.439
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	241.676	(366.456)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(3.987)	(2.218)
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(375.000)	(1.023.477)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(378.987)	(1.025.695)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	(120.450)	540.667
Tőkebefizetés	0	1.499.996
Fizetett osztalék	(493.221)	(246.730)
Kapott osztalék	306.091	91.250
Kapott / (fizetett) kamat	42.313	16.481
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(265.266)	1.901.664
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(402.573)	509.513
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	537.578	28.067
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	135.005	537.580

A 9-53. 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 „Társaság” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan- és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó pénzügyi termékek valamint egyéb szolgáltatások közvetítése. Magyarországon a Társaság 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 Társaság 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

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 Társaság 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 megfelelésegről

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

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

A Társaság az egyedi beszámolási célokra készített pénzügyi kimutatásai tekintetében az IFRS 1 standard szerinti első alkalmazónak minősül, az IFRS-re való átállás időpontja 2016. január 1.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

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

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, 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 árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.2 Árbevétel

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

2.1.3 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszökhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszökhöz 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 eszközTársaságonként a következő:

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

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

2.1.4 Értékvesztés

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

2.1.5 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.6 Készletek

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

2.1.7 Követelések

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

2.1.8 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

2.1.9 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy Társaságba 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 Társaság 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 Társaság minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök Társaságjára 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.

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

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

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós 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 Társaság a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

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

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek

elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.11 Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak 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 Társaság 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 Társaság elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.12 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.14 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16 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.

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 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-különbözeteket tartalmazza.

2.1.19 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.

2.1.20 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 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 Társaság 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 Társaság 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 időszakokban lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Társaságban jellemzően gépjárművek kerülnek operatív lízing keretében lízingelésre, amelyek elszámolását érinteni fogja az IFRS 16 hatályba lépése.

2017-ben a Társaság alkalmazza az összes hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

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

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez 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.

A Társaság tevékenységéből adódóan vevői jellemzően kapcsolt vállalkozások, amelyekkel szemben fennálló követelések tekintetében jellemzően nem merül fel értékvesztés képzésének szükségessége.

2.3.3 Értékcsökkenés

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

2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Leányvállalatként

		2017	2016
címe:		december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
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 vezetőségű 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 311.040 eFt, euróban megfizetett vételár fejében további 50%-os tulajdonrészt szerzett a MyCity Residential Development Kft.-ben, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az akvizíció eredményeképp a korábban közös vezetőségű vállalatok leányvállalatokká, a Hunor utca 24. Kft. pedig társult vállalkozásból közös vezetőségű vállalkozássá vált.

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 Társaság leányvállalatainak, közös vezetőségű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

A leányvállalat a Duna House Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanévvel, egységes arculattal, 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 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 Társaság 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 Hitelcentrum 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 pénzügyintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzügyintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

A Társaság 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 piacépes 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. 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 feladat alvállalkozókhöz kerülnek kiszervezésre.

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 SMART Ingatlan Kft. a Társaság 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 vezetésű 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 vezetésű 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 vállalatává vált. Ezen projektársaságok 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. projektársaság 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 vezetőségű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projekt cég célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven. A 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 Társaság közvetlen leányvállalatává vált.

2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.

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

A Metro House Társaság 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 Társaság 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 Wspolne 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 Társaság 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			
2016. január 1-én	409	12.148	12.557
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	4.584	4.584
Csökkenés és átsorolás	-	(2.516)	(2.516)
2016. december 31-én	409	14.215	14.624
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	6.728	6.728
Csökkenés és átsorolás	-	(3.723)	(3.723)
2017. december 31-én	409	17.220	17.629
Halmozott értékcsökkenés			
2016. január 1-én	21	2.189	2.210
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	28	3.788	3.816
Csökkenés	-	-	-
2016. december 31-én	48	5.977	6.026
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	28	4.181	4.208
Csökkenés	-	-	-
2017. december 31-én	76	10.158	10.234
Nettó könyv szerinti érték			
2016. január 1-én	388	9.959	10.347
2016. december 31-én	361	8.238	8.599
2017. december 31-én	333	7.062	7.395

4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2016. január 1-én	1.546
Konszolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	150
Csökkenés és átsorolás	-
2016. december 31-én	1.696
Konszolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	982
Csökkenés és átsorolás	-
2017. december 31-én	2.678
Halmozott értékcsökkenés	
2016. január 1-én	439
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	259
Csökkenés	-
2016. december 31-én	698
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	239
Csökkenés	-
2017. december 31-én	937
Nettó könyv szerinti érték	
2016. január 1-én	1.107
2016. december 31-én	998
2017. december 31-én	1.741

5. Befektetések leányvállalatban

Ezen mérleghorizonton a következő vállalatokban fennálló részesedéseket mutatjuk ki.

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Metro House Franchise S.A	863.464	863.464	0
MyCity Residential Development Kft.	312.040	0	0
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	260.000	200.000	137.987
Home Line Center Kft.	252.000	252.000	252.000
GDD Commercial Kft.	219.500	219.500	132.500
REIF 2000 Kft.	42.600	42.600	42.600
Home Management Kft.	21.500	21.500	21.500
Hitelcentrum Kft.	14.650	14.650	14.650
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	13.800	13.800	13.800
Duna House Franchise s.r.o.	10.000	10.000	0
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5.000	5.000	5.000
Duna House Franchise Kft.	5.000	5.000	5.000
DH Projekt Kft.	3.000	3.000	3.000
Energetikai Tanúsítvány Kft.	3.000	3.000	3.000
Smart Ingatlan Kft.	3.000	3.000	3.000
Superior Real Estate Kft.	3.000	3.000	3.000
IH Project X Kft.	2.960	0	0
Befektetések leányvállalatban összesen:	2.034.514	1.659.514	637.037

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

6. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adókövetelések	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Veszteségelhatárolásból adódóan	4.055	3.525	966
Devizás tételek átértékelése miatt	262	262	0
Tárgyi eszközök könyv szerinti értékén	46	25	3
Összesen	4.363	3.812	969

7. Készletek

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Készletek összesen	1.231	1.231	34

8. Vevőkövetelések

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések összesen	1.041	11	5

9. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés	2.124.917	1.210.729	261.775
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	179.000	156.000	518.041
Kapcsolt követelések összesen	2.303.917	1.366.729	779.816

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek növekedése elsősorban a Társaság leányvállalatán, a MyCity Residential Development Kft.-n és annak projektársaságain keresztül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek kivitelezésének finanszírozásával, valamint a lengyel Metrohouse S.A-nak adott hitellel függ össze.

10. Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Óvadék	9.730	0	0
Egyéb követelések (adó)	0	1.419	1.397
Adott előlegek	357	293	135
Egyéb követelések összesen:	10.087	1.712	1.532

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

11. Aktív időbeli elhatárolások

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1.261	203	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	265	317	235
Aktív időbeli elhatárolások összesen	1.526	520	235

12. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Bankszámlaegyenleg	134.835	537.431	28.009
Pénztáregyenleg	170	149	58
Pénzeszközök összesen	135.005	537.580	28.067

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

Az összesített bankszámlaegyenlegén belül 35 millió Ft a Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetűl szolgál. Az elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg felhasználására csak a Raiffeisen Bank külön engedélyével kerülhet sor.

13. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb másfél milliárd összegű ázsios tőkeemelésre 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.

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 osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

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

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

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

Az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál 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.

14. Hosszú lejáratú hitelek

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Raiffeisen hitel (Metrohouse)	301.124	421.573	0
Hosszú lejáratú hitelek összesen	301.124	421.573	0

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	60.223
Összesen	421.573

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

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Hosszú lejáratú kötelezettség-Lízing	0	3.407	4.765
Hosszú lejáratú kötelezettségek (Lízing) összesen:	0	3.407	4.765

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.

16. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök összesen:	120.450	120.450	0

Ezen a mérleg soron a 13. Hosszú lejáratú hitelek pontban bemutatott Raiffeisen hitel (Metrohouse) mérlegfordulónapot követő 1 éven belül esedékes részét mutatjuk ki.

17. Szállítói kötelezettségek

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Szállítók	12.900	1.463	1.223
Szállítói kötelezettségek összesen	12.900	1.463	1.223

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

18. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	941.721	1.002	722.885 ²
Tőkeemelésre kapott összeg (Medasev Holding Kft.)	0	1.499.996	0
Visszavásárolt saját részvény	0	203.355	0
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	8.054	22.015	0 ³
Kapcsolt kötelezettségek összesen	949.775	1.726.368	722.885

A Medasev Holding Kft. 2016 végén tőkeemelési célokra mintegy másfél milliárdnyi forintot juttatott a Társaságnak, amely tőkeemelésre 2017. februárjában sor került.

19. Egyéb kötelezettségek

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Egyéb adókötelezettségek	10.236	3.764	9.010
Jövedelemtartozás	4.000	2.178	1.158
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	3.396	1.930	2.345
Egyéb	0	148	11.067
Egyéb kötelezettségek összesen	17.632	8.020	23.580

20. Passzív időbeli elhatárolások

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Költségek passzív időbeli elhatárolása	13.338	22.482	11.043
Passzív időbeli elhatárolások összesen	13.338	22.482	11.043

² Számviteli törvény osztalékkimutatásra vonatkozó 2016. január 1.-től hatályos változása miatt, a 2016-os üzleti évről szóló beszámolóban az összehasonlító időszakra vonatkozóan közzétett módosított egyenleg. A változást megelőzően hatályos szabályozás szerint elkészített, 2015-ös üzleti évről szóló beszámolóban ezen a soron kimutatott egyenleg - az egyéb, 32. mellékletben részletezett átsorolás jellegű módosításokon kívül – tartalmazott 104.575 eFt törzsrészeseknek fizetendő osztalékból származó kötelezettséget is.

³ A Számviteli törvény osztalékkimutatásra vonatkozó 2016. január 1.-től hatályos változása miatt, a 2016-os üzleti évről szóló beszámolóban az összehasonlító időszakra vonatkozóan közzétett módosított egyenleg. A változást megelőzően hatályos szabályozás szerint elkészített, 2015-ös üzleti évről szóló beszámolóban ezen a soron 11.031 eFt került bemutatásra.

A költségek passzív időbeli elhatárolása során a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával, a részvénykönyv vezetésével ill. az adott üzleti évre jóváhagyott, de a mérlegfordulónapig ki nem fizetett vezetői bónuszok összegével kapcsolatos költségeket mutatjuk ki.

21. Árbevétel

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Holding szolgáltatás bevétele	172.656	200.980
Iroda bérleti díj továbbszámlázás bevétele	36.141	34.240
Gépkocsi operatív lízingdíj továbbszámlázása	12.484	0
Iroda közös költség továbbszámlázás bevétele	10.845	13.560
Bevétel gázkazán átszámlázásából	8.464	0
Parkoló bérleti díj továbbszámlázás bevétele	2.592	3.402
Egyéb továbbszámlázások bevétele	2.082	37
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	1.200	901
Értékesítés nettó árbevétele összesen	246.464	253.120

22. Egyéb működési bevételek

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Vodafone postpaid jutalékbevétel	5.064	0
Biztosítói térítés	865	0
Elévült kötelezettségek	140	0
Egyéb bevételek	31	1
Egyéb működési bevételek összesen	6.100	1

23. Anyagköltségek

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Közműdíjak	5.059	5.970
Karbantartási költségek	2.109	2.065
Irodaszerek	1.485	353
Üzemanyag	843	364
Anyagköltségek összesen	9.495	8.752

24. Eladott áruk és szolgáltatások

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Irodabérleti díj továbbszámlázott költsége	36.141	34.240
Gépkocsi operatív lízingdíj továbbszámlázása	12.484	0
Ráfordítás gázkazán átszámlázásából	8.464	0
Iroda parkolóbérlet továbbszámlázandó költsége	2.592	3.402
Egyéb továbbszámlázás költsége	2.082	37
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	61.763	37.679

25. Igénybevett szolgáltatások

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Szakmai szolgáltatási díjak	42.479	26.097
Tőzsdei jelenlét költségei	14.894	0
Irodaház bérleti díj	10.215	12.154
Ügyvédi díjak	9.079	8.529
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	8.312	9.374
Utazás, kiküldetés költsége	7.795	2.989
Oktatás, továbbképzés költsége	6.148	8.891
Gépkocsi operatív lízingdíj	4.627	0
Egyéb bérleti díjak	3.716	877
Parkoló bérleti díj	2.880	1.852
Bankköltségek	2.823	4.150
Bérszámfejtési szolgáltatás költsége	2.630	124
IT üzemeltetés költsége	2.381	2.318
Egyéb igénybevett szolgáltatások	2.273	4.498
Biztosítási díjak	783	740
Hirdetési díjak	695	153
Szakmai lapok, előfizetések költsége	510	462
Fizetett illetékek	383	640
Kommunikációs költségek	334	1.511
MyCity setup költségek	0	6.701
Lengyel akvizíció költségei	0	45.044
IPO költségek	0	62.767
Igénybevett szolgáltatások összesen	122.957	199.871

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.

A tőzsdei jelenlét költségei és a gépkocsi bérleti díj együtt 31.092 eFt nettó költségnövekedést eredményezett az összehasonlító időszakhoz képest.

26. Személyi jellegű ráfordítások

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Béreköltség	52.957	31.013
Járulékok	13.332	9.563
Egyéb személyi jellegű juttatások	6.060	2.885
Személyi jellegű ráfordítások összesen	72.349	43.461
Átlagos statisztikai létszám	11	11

27. Egyéb működési ráfordítások

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Egyéb ráfordítások	115	316
Bírságok	0	5.280
Egyéb működési ráfordítások összesen	115	5.596

Egyéb működési ráfordítások egyenlegének mintegy 5 millió forintos csökkenése lényegében a tavalyi évben felmerült, egyszeri tételnek tekinthető GVH bírság idei elmaradására vezethető vissza.

28. Pénzügyi műveletek bevételei

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Osztalékbevételek	747.000	863.000
Kapott kamatok	72.562	55.087
Árfolyamnyereség	22.194	1.612
Követelés-vásárláson realizált bevétel	3.256	0
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	845.012	919.699

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

29. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Fizetett kamatok	30.249	38.606
Árfolyamveszteség	4.885	2.807
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	35.134	41.413

30. Jövedelemadó ráfordítás

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	1.902	620
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	3.503	4.189
Halasztott adó	(551)	(2.842)
Jövedelemadó ráfordítás összesen	4.854	1.967

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók rekonziliációja:

	2017. 01.01.- 2017.12.31.	2016. 01.01.- 2016.12.31.
Adózás előtti eredmény	791.316	831.973
Osztalékbevétel (-)	(747.000)	(863.000)
Adóalap	44.316	(31.028)
Aktuális adókulcs szerinti adófizetési kötelezettség 9%	3.989	0
Iparűzési adó	3.559	4.189
Halasztott adó visszafordult időbeli különbségen (elh. veszteség stb., tárgyi eszközök könyv szerinti ér.)	(2.693)	(2.222)
Jövedelemadók összesen	4.854	1.967

31. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
Részvényeseknek kiosztható konszolidált adózott eredmény (eFt)	918.897	1.167.859
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék (eFt)	(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.

(folytatás következő oldalon: 32. sz. melléklet)

32. Az IFRS-ek első alkalmazásából adódó, áttérési különbözetek ismertetése

A Társaság saját tőkéjének egyeztetése 2016. január 1-re vonatkozóan
(az IFRS-ekre való áttérés időpontja)

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális javak		1.107		1.107
Ingatlanok		388		388
Gépek és berendezések		9.959		9.959
Befektetések leányvállalatban	(1)	639.954	(2.917)	637.037
Halasztott adókövetelések	(2)	0	969	969
Éven túli eszközök összesen		651.408	(1.948)	649.460
Forgóeszközök				
Készletek		34		34
Vevőkövetelések		5		5
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	(3)(4)	1.604.997	(825.181)	779.816
Egyéb követelések		1.532		1.532
Tényleges jövedelemadó követelések		513		513
Aktív időbeli elhatárolások	(4)	38.054	(37.819)	235
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek		28.067		28.067
Forgóeszközök összesen		1.673.202	(863.000)	810.202
Eszközök összesen		2.324.610	(864.948)	1.459.662
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		153.050		153.050
Tőketartalék		9.479		9.479
Eredménytartalék	(6)	1.398.585	(864.948)	533.637
Saját tőke összesen:		1.561.114	(864.948)	696.166
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		4.765		4.765
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		4.765		4.765
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói kötelezettségek		1.223		1.223
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	(5)	672.101	50.784	722.885
Egyéb kötelezettségek		23.580		23.580
Passzív időbeli elhatárolások	(5)	61.827	(50.784)	11.043
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		758.731		758.731
Kötelezettségek és saját tőke összesen		2.324.610	(864.948)	1.459.662

A Társaság saját tőkéjének egyeztetése 2016. december 31-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális javak		998		998
Ingatlanok		361		361
Gépek és berendezések		8.238		8.238
Befektetések leányvállalatban	(1)	1.635.417	24.097	1.659.514
Befektetések társult vállalkozásokban		1.000		1.000
Halasztott adókövetelések	(2)	0	3.812	3.812
Éven túli eszközök összesen		1.646.014	27.909	1.673.923
Forgóeszközök				
Készletek		1.231		1.231
Vevőkövetelések		11		11
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	(4)(7)	932.957	433.772	1.366.729
Egyéb követelések		1.712		1.712
Tényleges jövedelemadó követelések		751		751
Aktív időbeli elhatárolások	(4)	82.580	(82.060)	520
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek		537.580		537.580
Forgóeszközök összesen		1.556.822	351.712	1.908.534
Eszközök összesen		3.202.836	379.621	3.582.457
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		153.050		153.050
Tőketartalék		9.479		9.479
Eredménytartalék		736.422	379.621	1.116.043
Saját tőke összesen:		898.951	379.621	1.278.572
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		421.573		421.573
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		3.407		3.407
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		424.980		424.980
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		120.450		120.450
Szállítói kötelezettségek		1.463		1.463
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	(8)	1.704.353	22.015	1.726.368
Egyéb kötelezettségek	(8)	30.035	(22.015)	8.020
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		122		122
Passzív időbeli elhatárolások		22.482		22.482
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.878.905		1.878.905
Kötelezettségek és saját tőke összesen		3.202.836	379.621	3.582.457

A Társaság eredményének egyeztetése 2016-ra vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Értékesítés nettó árbevétele		253.120		253.120
Egyéb működési bevétel		1		1
Bevételek összesen		253.121		253.121
Anyagköltségek		8.752		8.752
Eladott áruk és szolgáltatások		37.679		37.679
Igénybevett szolgáltatások		199.871		199.871
Személyi jellegű ráfordítások		43.461		43.461
Értékcsökkenés és amortizáció		4.075		4.075
Egyéb működési ráfordítások	(9)	9.785	(4.189)	5.596
Működési költségek		303.623	(4.189)	299.434
Működési eredmény		(50.502)	4.189	(46.313)
Pénzügyi bevételek	(3)	56.699	863.000	919.699
Pénzügyi ráfordítások	(1)	(68.427)	27.014	(41.413)
Adózás előtti eredmény		(62.230)	894.203	831.973
Jövedelemadók	(2)(9)	(620)	(1.347)	(1.967)
Adózott eredmény		(62.850)	892.856	830.006
Egyéb átfogó jövedelem		0	0	0
Teljes átfogó jövedelem		(62.850)	892.856	830.006

A Társaság cash flow kimutatásának egyeztetése ⁴2016-re vonatkozóan

Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény	(62.850)	892.856	830.006
Korrekciók:			
Kamatráfordítás fin. tevékenységben kerül bem. (10)	0	(16.481)	(16.481)
Járó osztalék fin.tevékenységben kerül bemutat (3)	0	(863.000)	(863.000)
Tárgyévi értékcsökkenés	4.075	0	4.075
Halasztott adó (2)	0	(2.842)	(2.842)
Működő tőke változásai			
Készletek változása	(1.197)	0	(1.197)
Vevő, kapcsolt és egyéb köv. változása (3)(4)(7)	671.175	(490.076)	181.099
Aktív időbeli elhatárolások változása (4)	(44.526)	44.241	(285)
Szállítók, kapcsolt változása (5)(8)	(466.064)	(26.768)	(492.832)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása (8)	5.577	(22.015)	(16.438)
Passzív időbeli elhatárolások változása (5)	(39.345)	50.784	11.439
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	66.845	(433.301)	(366.456)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(2.218)	0	(2.218)
Részesedés megszerzése leányvállalatban (1)	(996.463)	(27.014)	(1.023.477)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(998.681)	(27.014)	(1.025.695)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitelfelvétel/(visszafizetés) (10)	529.681	10.986	540.667
Tőkebefizetés	1.499.996	0	1.499.996
Véglegesen átadott pénzeszköz (pótbefizetés) (7)	(351.713)	351.713	0
Osztalék fizetése* (3)	(338.851)	92.122	(246.730)
Kapott osztalék*	91.250	0	91.250
Fizetett kamatok (10)	10.986	5.495	16.481
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	1.441.349	460.316	1.901.664
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	509.513		509.513
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	28.067		28.067
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	537.580		537.580

⁴ A Számviteli törvénnyel összhangban legutoljára közzétett és az IAS 7 által megkövetelt cash-flow kimutatások jelentősen eltérő szerkezetűek és eltérő besorolási logikát követnek, ezért az egyeztetés során az IAS 7 szerinti formátumból kiindulva a mérleg és eredménykimutatás egyeztetésénél már bemutatott eltéréseket vettük számba.

*A magyar szabályok szerint összeállított cash-flowban az „Alapítókkal szembeni ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása” soron kimutatott egyenleg része volt.

A magyar és a nemzetközi szabályok szerint levezetett saját tőke, eredmény és cash-flow egyeztetését érintő eltérések magyarázatai:

- (1) Befektetések leányvállalatban: A 2000. C. törvény ("Számviteli törvény") megköveteli a Társaság devizában bejegyzett jegyzett tőkés leányvállalataiban fennálló részesedések, mint devizás eszközök mérlegfordulónapi választott árfolyamon történő ártértékelését. Ez az ártértékelési különbözet az IAS 21 előírásainak megfelelően visszaforgatásra kerül, mivel a leányvállalatokban fennálló részesedés nem minősül monetáris eszköznek, ezért azt historikus és nem mérlegfordulónapi árfolyamon kell átváltani.
- (2) Halasztott adó: a magyar számviteli szabályok szerint a halasztott adó nem elismert eszköz/forrás, így ezt külön fel kellett venni az IFRS mérlegbe és eredménykimutatásba.
- (3) Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: A Számviteli törvény 2016. január 1.-től hatályos módosítása alapján a kapott osztalékot abban az üzleti évben kell elszámolni bevételként és kimutatni követelésként, amelyekben jóváhagyásra került. Ugyanakkor a 2016-os évben, a 2015. üzleti év adózott eredménye és szabad eredménytartáléka terhére jóváhagyott osztalék már bemutatásra került a 2015. évről szóló Számviteli törvény szerinti beszámolóban, így a kettős kimutatás elkerülése végett a 2016-os üzleti évben már nem került külön könyvelésre. Az IAS 1 Pénzügyi kimutatások standard ugyanakkor megköveteli, hogy a kapott (járó) osztalék abban az évben kerüljön kimutatásra, amikor az jóváhagyásra került, tehát 2016-ban. Emiatt ez a mérleg sor-egyenleg 863.000 eFt-tal lecsökkent.
- (4) A IFRS mérlegben a Számviteli törvény szerint aktív időbeli elhatárolások között kimutatott, kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló elhatárolt összegeket a 'Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben' mérleg soron mutatjuk ki (átsorolás).
- (5) A IFRS mérlegben a Számviteli törvény szerint passzív időbeli elhatárolások között kimutatott, kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló elhatárolt összegeket a 'Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben' mérleg soron mutatjuk ki (átsorolás).
- (6) Az eredménytartálékot érintő módosítás az összes egyéb mérleg sorot érintő eredményre ható (nem átsorolás jellegű) módosítások összege.
- (7) Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: Míg a leányvállalatok nem kielégítő saját tőke helyzetének rendezésére adott pótbefizetés a Számviteli törvény szerint az üzletrész tulajdonosának eredménytartálékát csökkenti, az IFRS szerint a pénzáramlással egyidőben kapcsolt követelést kell könyvelni.
- (8) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: Az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvények tulajdonosainak fizetendő osztalékot kapcsolt kötelezettségek között mutatjuk ki IFRS-ben.
- (9) Egyéb működési ráfordítások IFRS szerint nem tartalmazhatják a nyereséget adóztató adókból eredő ráfordítást, azt a nyereségadók soron kell kimutatni.
- (10) A Számviteli törvény szerinti cash-flow nem tartalmazott korrekciós tételt az adózás előtti eredményben foglalt kamatráfordítás kiszűrésére a működési cash-flow-ból.

33. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2017. december 31., 2016. december 31-én és 2015. december 31-én.

	2017. december 31.	2016. december 31.	2015. december 31.
Pénzeszközök	135.005	537.580	28.067
Egyéb követelések	10.087	1.712	1.532
Vevőkövetelések	1.041	11	5
Összesen	146.133	539.303	29.604

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló Társaságfinanszírozást 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 Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetések értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitettsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitettségének összegével.

Érzékenységi elemzés

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

	2017.01.01- 2017.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31
Tényleges kamatokkal		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-72.562	-55.807
Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)	688.505	815.491
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-73.288	-55.638
Adózás előtti eredmény	687.780	814.941
Adózás előtti eredmény változása	-726	16.924
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,106%	2,077%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-76.190	-57.841
Adózás előtti eredmény	684.877	812.737
Adózás előtti eredmény változása	-3.628	14.721
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,530%	1,811%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-79.818	-60.596
Adózás előtti eredmény	681.249	809.983
Adózás előtti eredmény változása	-7.256	11.967
Adózás előtti eredmény változása (%)	-1,065%	1,477%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-71.837	-54.536
Adózás előtti eredmény	689.231	816.042
Adózás előtti eredmény változása	726	18.026
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,105%	2,209%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-68.934	-52.333
Adózás előtti eredmény	692.134	818.246
Adózás előtti eredmény változása	3.628	20.230
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,524%	2,472%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	761.068	870.578
Nettó kamatbevétel	-65.306	-49.578
Adózás előtti eredmény	695.762	821.000
Adózás előtti eredmény változása	7.256	22.984
Adózás előtti eredmény változása (%)	1,043%	2,800%

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

Árfolyamkockázata a Társaságnak korlátozott, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit, csupán a külföldi leányvállalatoknak külföldi devizában nyújtott hiteleket keletkezhet árfolyamkülönbözet. Ezen árfolyamkockázatok kezelésére fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

34. Pénzügyi instrumentumok

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

2017. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	1.041	1.041
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	135.005	135.005
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	301.124	301.124
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	0	0
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450
Lízing rövid lejáratú része	3.396	3.396
Szállítói kötelezettségek	12.900	12.900

2016. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	11	11
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	537.580	537.580
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	421.573	421.573
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	3.407	3.407
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	120.450	120.450
Lízing rövid lejáratú része	1.930	1.930
Szállítói kötelezettségek	1.463	1.463

35. 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 osztalékbevételeket is.

36. Mérlegfordulónap utáni események

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

A Zsinór utca 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 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 engedélyezésének 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

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.

37. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2018. március 22-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2018. március 22.

A egyedi beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymischiz
Igazgatóság Elnöke

Gay Dymischiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÜZLETI JELENTÉSE

A TÁRSASÁG 2017. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Társaság bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” – jogelődje 2003-ban alakult, majd 2015-ben először zártkörű, illetve a későbbiekben a működési forma megváltoztatásával nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. A Társaság törzsrésztvényeivel 2016. november 4-e óta lehetséges a kereskedés a Budapesti Értéktőzsdén. Fő tevékenysége aktív holdingtevékenység, amely hazai és külföldi leányvállalatai tevékenységének irányítását, koordinálását foglalja magában. Leányvállalatainak fő tevékenysége ingatlan- és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó pénzügyi termékek, valamint egyéb szolgáltatások közvetítése, valamint ingatlanfejlesztési tevékenység MyCity márkanév alatt.

Magyarországon az ingatlanközvetítés terén a már 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 Társaság csehországi leányvállalata prágai központtal szintén terjeszkedési stratégiát követ, aminek 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.

1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Leányvállalatok

		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 vállalkozások

		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. A Társaság tevékenységére hatást gyakorló piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan 2017-ben újra erős évet zárt. A Társaság becslése szerint a 2017 teljes év össztranzakciószáma 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 évekkal összevetve- nehezebb megbízhatóan számszerűsíteni. A Társaság leányvállalata, 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 Társaság 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	246.464	253.120
Egyéb működési bevétel	6.100	1
Bevételek összesen	252.564	253.121
Anyagköltségek	9.495	8.752
Eladott áruk és szolgáltatások	61.763	37.679
Igénybevett szolgáltatások	122.957	199.871
Személyi jellegű ráfordítások	72.349	43.461
Értékcsökkenés és amortizáció	4.447	4.075
Egyéb működési ráfordítások	115	5.596
Működési költségek	271.126	299.434
Működési eredmény	(18.562)	(46.313)
Pénzügyi bevételek	845.012	919.699
Pénzügyi ráfordítások	(35.134)	(41.413)
Adózás előtti eredmény	791.316	831.973
Jövedelemadók	(4.854)	(1.967)
Adózott eredmény	786.462	830.006

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A 2017-es évben realizált 246.464 eFt árbevétel megközelítőleg megegyezett az előző évivel és idén is túlnyomóan a Gellérthegy utcai ingatlanban székhellyel bíró leányvállalatoknak számlázott iroda- és parkoló bérleti díjakból, valamint az ugyancsak leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból állt.

Az igénybe vett szolgáltatások összegének csökkenése mindenekelőtt a bázisidőszak magas értékével magyarázható, amely olyan egyszeri tételeket tartalmazott, mint IPO költségek és a lengyelországi Metrohouse akvizíciójával kapcsolatban felmerült tanácsadói és ügyvédi díjak.

A személyi jellegű ráfordítások növekedése a teljes létszámon belül a vezető és szakértő funkcióban dolgozó munkavállalók létszáma felé történő eltolódással függ össze, amelyet a Társaság tőzsdére lépés és a külföldi terjeszkedés indokolt.

Az egyéb működési ráfordítások csökkenése a tavalyi, egyszeri tételnek számító GVH bírság elmaradásával függ össze.

Vezetőségi előrejelzés a 2018-as üzleti évre vonatkozóan

A Társaság a 2018-as üzleti évre vonatkozóan a következő Vezetőségi előrejelzést tette közzé a Budapesti Értéktőzsde 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	1.741	998
Ingtatlanok	333	361
Gépek és berendezések	7.062	8.238
Befektetések leányvállalatban	2.034.514	1.659.514
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	0	1.000
Halasztott adókövetelések	4.363	3.812
Éven túli eszközök összesen	2.048.013	1.673.923
Forgóeszközök		
Készletek	1.231	1.231
Vevőkövetelések	1.041	11
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2.303.917	1.366.729
Egyéb követelések	10.087	1.712
Tényleges jövedelemadó követelések	520	751
Aktív időbeli elhatárolások	1.526	520
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	135.005	537.580
Forgóeszközök összesen	2.453.327	1.908.534
Eszközök összesen	4.501.340	3.582.457

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

Eszközoldalón a leglényegesebb változás egyrészt a leányvállalatokban fennálló részesedések összegének növekedése volt, ami a MyCity csoport 2017. első negyedév végi akvizíciójára vezethető vissza, másfelől pedig a leányvállalatokkal (kapcsolt vállalkozásokkal) szembeni kölcsönkövetelések nőttek jelentősen, ami elsősorban a MyCity Residential Development Kft.-n és annak projektársaságain keresztül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek kivitelezésének finanszírozásával valamint a lengyel Metrohouse S.A-nak adott hitellel függ össze.

A pénzeszközök csökkenése a Társaság csoportot finanszírozó funkciójával adódik, amelyre a részbeni fedezetet a Medasev Holding Kft.-től tavaly év végén tőkeemelésre kapott összeg jelentette.

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
Eredménytartalék	1.423.245	1.116.043
Saját tőke összesen:	3.085.770	1.278.572
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	301.124	421.573
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	3.407
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	301.124	424.980
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	120.450	120.450
Szállítói kötelezettségek	12.900	1.463
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	949.775	1.726.368
Egyéb kötelezettségek	17.632	8.020
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	351	122
Passzív időbeli elhatárolások	13.338	22.482
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1.114.446	1.878.905
Kötelezettségek és saját tőke összesen	4.501.340	3.582.457

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott 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 részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvcényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

Az elsőbbségi 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.

3.4 Cash Flow kimutatás

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	786.462	830.006
<i>Korrekciók:</i>		
Fizetett kamat finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	(42.313)	(16.481)
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	(747.000)	(863.000)
Tárgyévi értékcsökkenés	4.447	4.075
Halasztott adó	(551)	(2.842)
<i>Működő tőke változásai</i>		
Készletek változása	0	(1.197)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	(497.888)	181.009
Aktív időbeli elhatárolások változása	(1.006)	(285)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	737.829	(492.832)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	10.841	(16.438)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(9.144)	11.439
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	241.676	(366.456)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(3.987)	(2.218)
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(375.000)	(1.023.477)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(378.987)	(1.025.695)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	(120.450)	540.667
Tőkebefizetés	0	1.499.996
Fizetett osztalék	(493.221)	(246.730)
Kapott osztalék	306.091	91.250
Kapott / (fizetett) kamat	42.313	16.481
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(265.266)	1.901.664
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(402.573)	509.513
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	537.578	28.067
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	135.005	537.580

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

2017-ben a működési cash-flow pozitív 387 millió forint volt, aminek oka a leányvállalatokkal és egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségek növekedése volt. Lényegében ebből a cash-flowból történt a MyCity csoport akvizíciójának finanszírozása, amit a Leányvállalat beszerzése soron mutatunk ki. A Metrohouse tavalyi akvizíciójával összefüggésben felvett Raiffeisen hitel törlesztése, illetve a Duna House csoporton belülre vagy kívülre fizetett kamatok a finanszírozási cash flow-ra összességében mintegy 78 millió forint negatív hatást gyakoroltak, amit további 187 millió forinttal rontott kapott és fizetett osztalékok deficitese egyenlege

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 135.005 eFt-ra csökkent, amiből 35.000 eFt a Raiffeisen Bank zárolt letéti számláján található és a Metrohouse hitel ütemezett, negyedéves törlesztésének mindenkor fedezetűl szolgál és nem szabadon hozzáférhető a Társaság számára.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

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

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 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 Dymschiz	1 346 533	39,15%
Doron Dymschiz	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 Dymisch és Doron Dymisch 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 Dymisch és Doron Dymisch 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 Társaság kockázati kitettsége tevékenységéből adódóan a leányvállalatai kockázati kitettségének az összege. A leányvállalatok eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A leányvállalatok forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő ártértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

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

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőke menedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2017 első felében 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 Társaság vagy leányvállalatai számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve,

lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

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

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé. 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 Társaság vagy leányvállalatai eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingatlanfejlesztői kockázatok

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

10. Mérlegzárást követő változások

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

A Zsinór 39. Kft. közvetett leányvállalat 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 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 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 üzleti jelentéshez („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) mellékletként csatoljuk. A vállalatirányítási nyilatkozat jelen üzleti jelentés elválaszthatatlan részét képezi.

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

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

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

Budapest, 2018. március 22.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymisch
Igazgatósági tag

Gay Dymisch
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 Dymischiz, Gay Dymischiz és Máté Ferenc látják el, míg a Társaság stratégiai irányításában Gay Dymischiz és Doron Dymischiz 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 Dymischiz 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 beszámolósi rendszer 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