

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2025. JÚNIUS 30.

DUNA HOUSE
GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	10
1.1	A vállalkozás bemutatása.....	10
1.2	A mérlegkészítés alapja	11
2.	Számviteli politika	13
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	13
2.1.1	A konszolidáció alapja	13
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	14
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill.....	14
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések	16
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	16
2.1.6	Árbevétel.....	17
2.1.7	Közvetítői jutalékköltségek	18
2.1.8	Szerződéses eszközök.....	18
2.1.9	Szerződéses kötelezettségek.....	19
2.1.10	Ingatlanok, gépek, berendezések	19
2.1.11	Értékvesztés	19
2.1.12	Immateriális javak.....	20
2.1.13	Készletek	20
2.1.14	Hitelfelvételi költségek	20
2.1.15	Követelések	21
2.1.16	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	21
2.1.17	Pénzügyi instrumentumok	22
2.1.18	Céltartalékok	23
2.1.19	Jövedelemadók.....	24
2.1.20	Lízing.....	25
2.1.21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	26
2.1.22	Mérlegen kívüli tételek.....	26
2.1.23	Visszavásárolt saját részvények.....	26
2.1.24	Osztalék	26
2.1.25	Részvényjuttatások, opciós programok.....	27
2.1.26	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek.....	27
2.1.27	Fordulónap utáni események.....	27
2.2	A számviteli politika változásai	28
2.3	Bizonytalansági tényezők.....	28
2.3.1	Goodwill értékvesztése.....	28
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	28
2.3.3	Speratív jutalékok	29
2.3.4	Értékcsökkenés	29
2.3.5	Halasztott vételár és opciós kötelezettség	29
2.3.6	Céltartalékok	29
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	30
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	31
2.4.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók	34
2.4.3	2023. évben végrehajtott tranzakciók.....	37
2.4.4	2024. évben végrehajtott tranzakciók.....	37
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	38
4.	Immateriális eszközök	39
5.	Lízingek	40
6.	Goodwill.....	42

7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	42
8.	Pénzügyi eszközök.....	44
9.	Halasztott adó követelések.....	44
10.	Készletek	46
11.	Vevőkövetelések.....	46
12.	Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek	47
13.	Egyéb követelések.....	49
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök	50
15.	Aktív időbeli elhatárolások.....	50
16.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	52
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	54
18.	Saját részvények	56
19.	Átváltási tartalék.....	58
20.	Nem ellenőrző részesedések.....	58
21.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	62
22.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	62
23.	Céltartalékok	64
24.	Halasztott adó kötelezettségek	65
25.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	65
26.	Szállítói kötelezettségek	66
27.	Egyéb kötelezettségek.....	66
28.	Passzív időbeli elhatárolások.....	67
29.	Értékesítés nettó árbevétele.....	68
30.	Szerződéses egyenlegek	70
31.	Egyéb működési bevételek	71
32.	Saját termelésű készletek állományváltozása	71
33.	Anyagköltségek.....	72
34.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	72
35.	Igénybevett szolgáltatások.....	73
36.	Személyi jellegű ráfordítások	74
37.	Egyéb működési ráfordítások.....	75
38.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	75
39.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	76
40.	Jövedelemadók.....	76
41.	Egyéb átfogó jövedelem	76
42.	Egy részvényre jutó eredmény	77
43.	Szegmensinformációk.....	78
44.	Tőkekemenedzsment.....	82
45.	Kockázatkezelés.....	83
46.	Pénzügyi instrumentumok	89
47.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	92
47.1	Opciók programok.....	92
47.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek.....	93
48.	Mérlegfordulónap utáni események.....	94
49.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek.....	94
50.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	95

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

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2025.06.30	2024.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	5 323 125	5 833 530
Eszközhasználati jog	5	1 481 352	1 306 539
Ingatlanok	3	1 662 997	1 912 622
Gépek és berendezések	3	358 247	151 489
Goodwill	6	5 688 763	5 829 242
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	119 516	122 199
Pénzügyi eszközök	8	133 841	127 806
Halasztott adókövetelések	9	1 088 787	1 063 714
Éven túli eszközök összesen		15 856 628	16 347 141
Forgóeszközök			
Készletek	10	1 858 582	2 212 744
Vevőkövetelések	11	4 367 332	4 061 860
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	12	95 233	472 871
Egyéb követelések	13	1 558 722	1 095 238
Tényleges jövedelemadó követelések	40	564 021	464 709
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	14	6 622 422	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	14	74 791	500
Aktív időbeli elhatárolások	15	1 623 013	1 038 831
Értékesítésre tartott eszközök	16	1 280 390	1 180 650
Forgóeszközök összesen		18 044 506	16 183 572
Eszközök összesen		33 901 134	32 530 713

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

FORRÁSOK	Megjegyzések	2025.06.30	2024.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	18	(196 568)	(214 249)
Tőketartalék	17	1 624 675	1 601 233
Átváltási tartalék	19	631 602	989 240
Eredménytartalék	17	956 269	38 075
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen		3 187 967	2 586 288
Nem ellenőrző részesedések	20	423 151	388 490
Saját tőke összesen:		3 611 118	2 974 778
 Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	21	595 274	653 249
Céltartalékok várható kötelezettségekre	23	105 148	106 848
Halasztott adó kötelezettségek	24	1 345 127	1 422 418
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	25	4 543 442	5 864 292
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	12 957 102	13 008 028
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	5	1 348 984	1 025 680
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20 895 077	22 080 515
 Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	11 759	
Szállítói kötelezettségek	26	4 295 733	4 368 048
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	12	846 728	43 884
Egyéb kötelezettségek	27	1 800 922	1 435 890
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	489 728	483 405
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	40	712 595	315 287
Passzív időbeli elhatárolások	28	1 237 474	803 523
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16		25 383
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9 394 939	7 475 420
 Kötelezettségek és saját tőke összesen		33 901 134	32 530 713

Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Megjegyzések</i>	2025.06.30	2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	29	21 863 177	18 491 412
Egyéb működési bevétel	31	478 235	202 717
Bevételek összesen		22 341 412	18 694 129
Saját termelésű készletek állományváltozása	32	(87 623)	(381 975)
Anyagköltségek	33	(52 535)	(56 444)
Eladott áruk és szolgáltatások	34	(177 338)	(116 973)
Igénybevett szolgáltatások	35	(17 119 319)	(14 132 054)
Személyi jellegű ráfordítások	36	(1 411 879)	(1 375 658)
Értékcsökkenés és amortizáció	3, 4	(483 981)	(414 783)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	(247 344)	(226 720)
Egyéb működési ráfordítások	37	(344 463)	(346 275)
Működési költségek		(19 924 482)	(17 050 882)
Működési eredmény		2 416 930	1 643 247
Pénzügyi bevételek	38	558 170	290 972
Pénzügyi ráfordítások	39	(519 678)	(388 487)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	7	492	2 357
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		2 455 914	1 548 089
Jövedelemadók	40	(581 591)	(485 346)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye		1 874 323	1 062 743
<i>Megszűnő tevékenységek</i>			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	16	(26 182)	0
Adózott eredmény		1 848 141	1 062 743
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 793 595	1 030 826
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		54 546	31 917
		1 848 141	1 062 743
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	42		
Alap		51,0	29,1
Hígított		50,9	29,1

A 9-95. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

	<i>Megjegyzések</i>	2025.06.30	2024.06.30
Adózott eredmény		1 848 141	1 062 743
Egyéb átfogó jövedelem			
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban átsorolásra kerülnek az eredménybe</i>			
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	<u>41</u>	(368 096)	344 908
Egyéb		0	0
Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban átsorolásra kerül az eredménybe		(368 096)	344 908
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</i>			
Egyéb		0	0
Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe		0	0
Egyéb átfogó jövedelem		(368 096)	344 908
Teljes átfogó jövedelem		1 480 045	1 407 651
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 435 958	1 369 871
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		44 087	37 780
		1 480 045	1 407 651

A 9-95. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2023. december 31-én		171 989	(160 147)	1 562 273	3 417 152	244 817	5 236 084	231 475	5 467 559
Adózott eredmény					1 030 826		1 030 826	31 917	1 062 743
Egyéb átfogó jövedelem	43					339 045	339 045	5 863	344 908
Teljes átfogó jövedelem					1 030 826	339 045	1 369 871	37 780	1 407 651
Akvízió	2.4.2		0	0	0		0	163	163
Osztalék	18				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás	19		90 644				90 644		90 644
MRP és vezetői részvényprogram	19			5 969			5 969		5 969
Egyenleg 2024. június 30-án		171 989	(69 503)	1 568 242	(5 922)	583 862	2 248 668	269 418	2 518 086
Adózott eredmény					1 066 495		1 066 495	54 111	1 120 606
Egyéb átfogó jövedelem						405 378	405 378	11 255	416 633
Teljes átfogó jövedelem					1 066 495	405 378	1 471 873	65 366	1 537 239
Akvízió					(1 022 498)		(1 022 498)	53 706	(968 792)
Saját részvény vásárlás			(144 746)				(144 746)		(144 746)
MRP és vezetői részvényprogram				32 991			32 991		32 991
Egyenleg 2024. december 31-én		171 989	(214 249)	1 601 233	38 075	989 240	2 586 288	388 490	2 974 778
Adózott eredmény					1 793 595		1 793 595	54 546	1 848 141
Egyéb átfogó jövedelem						(357 638)	(357 638)	(10 459)	(368 097)
Teljes átfogó jövedelem					1 793 595	(357 638)	1 435 957	44 087	1 480 045
Akvízió							0	(9 426)	(9 426)
Osztalék					(875 401)		(875 401)		(875 401)
Saját részvény vásárlás			17 681				17 681		17 681
MRP és vezetői részvényprogram				23 442			23 442		23 442
Egyenleg 2025. június 30-án		171 989	(196 568)	1 624 675	956 269	631 602	3 187 967	423 151	3 611 118

A 9-95. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2025.06.30	2024.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		2 455 914	1 548 089
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	16	(26 182)	0
Adózás előtti eredmény		2 429 732	1 548 089
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		583 086	509 981
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	4, 6	148 239	131 522
Részcseleget kifizetések ráfordításai	36	71 277	35 612
Nettó árfolyamkülönbözet		43 219	1 234
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	31		0
Függő kifizetések valószínűsített kiigazítása		(278 545)	0
Pénzügyi bevételek	38	(279 625)	(290 972)
Pénzügyi költségek	39	519 678	388 487
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	7	(492)	(2 357)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	23	1 699	(13 886)
Működő tőke változásai			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	11, 12, 13, 14, 15	(965 446)	69 766
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	10	354 162	401 333
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	16	(109 796)	(1 267 800)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	12, 26, 27, 28	579 200	(430 410)
		3 096 388	1 080 599
Kapott kamatok	38	90 892	238 883
Kifizetett kamatok	39	(349 354)	(340 667)
Fizetett jövedelemadó	40	(303 669)	(657 841)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		2 534 256	320 974
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	3, 31	200 853	0
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	3	(450 291)	(2 284)
Pénzügyi eszközök vásárlása	8	(6 035)	29 614
Közös vezetésű vállalatoktól kapott osztalék	7	(2 350)	0
Fejlesztési kiadások	4	(79 512)	(73 050)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(337 335)	(45 721)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Saját részvények vásárlása	18	(20 968)	(10 902)
Halasztott vételár fizetése	2.4.2.1	(920 672)	(237 763)
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	5	(247 299)	(273 104)
Hitelfelvételből származó bevétel	21, 22	0	0
Hitelek visszafizetése	21	(46 215)	(279 140)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	17	(80 778)	(4 527 350)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(1 315 932)	(5 328 259)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		880 989	(5 053 005)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		5 656 169	8 292 649
Árfolyam átváltási különbözetei pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		159 556	(8 307)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	14	6 696 714	3 231 337

A 9-95. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2025. június 30-ával végződő félévre vonatkozóan. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 2025. június 03-tól Magyarország 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. A Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások. A szolgáltatói szektorban vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában.

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

A Társaság 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1-es pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2024. december 31-én	Tulajdoni hányad 2024. december 31- én
GD Holding Kft.	39,18%	39,18%
DDGroup Kft.	39,18%	39,18%
Munkavállalók	1,77%	1,72%
Visszavásárolt saját részvény	0,77%	0,77%
Egyéb befektetők	19,12%	19,15%
Összesen	100%	100%

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléségről

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számvetési Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. június 30-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott

számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A Csoport tagvállalatai

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

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

2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

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

Vagy

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

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül kerül rendezésre,

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

Vagy

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

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

2.1.6 Árbevétel

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

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

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

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

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

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

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

Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítői jutalékok

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

Havi franchise díj a franchise partnerek által generált jutalékvolumenek alapján

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

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

Új franchise partnerektől kapott belépési franchise díj többéves szerződések alapján

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

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

2.1.7 Közvetítői jutalékköltségek

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

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

2.1.8 Szerződéses eszközök

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

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

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

2.1.9 Szerződéses kötelezettségek

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

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

2.1.10 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

2.1.11 Értékvesztés

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

2.1.12 Immateriális javak

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

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

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

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

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

2.1.13 Készletek

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

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

2.1.14 Hitelfelvételi költségek

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

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

2.1.15 Követelések

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

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

2.1.16 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

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

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

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

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

2.1.17 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

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

Erdménnyel szemben valós értéken értékelt

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

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.18 Céltartalékok

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

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

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

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

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

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

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

2.1.19 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

2.1.20 Lízing

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

A Csoport mint lízingbe vevő

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

i) Használati jog eszközök

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

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

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

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

ii) Lízingkötelezettségek

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

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

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

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

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

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

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

2.1.21 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.22 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.23 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.24 Osztalék

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

2.1.25 Részvényjuttatások, opciós programok

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

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

2.1.26 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

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

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

2.1.27 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2025. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

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

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

A vevőkövetelések várható hitelezési veszteségeinek céltartalékmátrix segítségével történik a kiszámítása. A társaság független hitelminősítők értékeléseit, valamint a vevőkövetelések hitelezési veszteségeivel

kapcsolatos múltbeli tapasztalatait használja fel a vevőkövetelések élettartami várható hitelezési veszteségeinek becsléséhez. A céltartalékmátrix leányvállalatunként eltérő, múltbeli tapasztalatokon alapuló céltartalékrátákat határoz meg. A vevőkövetelések értékvesztése egyéb ráfordítások, míg visszaírása az egyéb bevételek között kerül kimutatásra.

2.3.3 Speratív jutalékok

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

2.3.4 Értékcsökkenés

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

2.3.5 Halasztott vételár és opciós kötelezettség

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

2.3.6 Céltartalékok

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

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		2025.06.30	2024.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	80%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
Pusztakúti 12. Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (értékesítésre tartottnak minősített)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	50%	50%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%

A Társaság és leányvállalatainak beszámolási időszaka megegyezik.

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

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

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

2025. első félévében a magyarországi leányvállalatok székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12-re módosult.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 Home Management Kft.

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

2.4.1.6 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.7 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.8 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.9 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.10 DH Energy Zrt.

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

2.4.1.11 Pusztakúti 12 Kft.

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

2.4.1.12 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.13 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.4.1.14 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

2.4.1.15 Csehországi leányvállalatok

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

2.4.1.16 Olaszországi leányvállalatok

Az országos lefedettségű, Bergamo központú HGroup, a cégcsoport leányvállalatán, a Credipass-on keresztül Olaszország második legnagyobb hitelközvetítője hálózati méret alapján.

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

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Duna House Csoport részesedése 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részesedése 2023. 12. 31-én	Duna House Csoport részesedése 2024. 12. 31-én	Duna House Csoport részesedése 2025. 06. 30-án
Hgroup S.p.A.	70,0%	94,0%	94,7%	94,7%
Credipass S.r.l.	66,3%	93,8%	94,5%	94,5%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	94,0%	94,7%	94,7%
Realizza S.r.l.	57,4%	84,6%	<i>megszűnt</i>	<i>megszűnt</i>
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	94,0%	<i>megszűnt</i>	<i>megszűnt</i>

2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.4.1.16. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

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

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

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

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

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn out-ra voltak jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző üzleti év konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az earn-out tételek 2025. június 30-ig teljeskörűen kifizetésre kerültek, a Csoportnak jelenleg nincs earn-out kötelezettsége.

A várható earn out kifizetések 2024. december 31-re vonatkozó részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2024
2024.12.31- i kalkuláció	
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670
- Módosítások (24% adó)	-1 841
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	5 829
EV/EBITDA szorzó	10,0x
Várható Cégmenték	58 292
- Nettó hitelállomány	-7 120
Várható Saját tőke érték	51 172
	8,40%
30% tulajdonrészre kalkulált Earn out	4 298
Jogosult 22,17% tulajdonrészre jutó Várható Earn out	3 177

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 8,1%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét 2024. évben.

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

A Csoport 2025. során összesen 2 290 229 euró earn-out-ot fizetett ki a jogosult tulajdonosoknak EBITDA-t érintő levonások következtében.

Opciók vételár értékének bemutatása

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

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

A várható opciók kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

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

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

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

2.4.3 2023. évben végrehajtott tranzakciók

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

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

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

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

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

2.4.3.3 Kisebbségi tulajdonrész vásárlása – Professionecasa

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

2.4.4 2024. évben végrehajtott tranzakciók

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

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

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
2023. december 31-én	2 009 623	507 332	2 516 955
Beszerzés	273 196	46 505	319 701
Értékesítések	(5 613)	(31 370)	(36 983)
Deviza átváltási különbözetek	103 231	18 269	121 500
2024. december 31-én	2 380 437	540 736	2 921 173
Beszerzés	153 832	274 849	428 681
Átsorolás	(89 882)	94 856	4 974
Értékesítések	(373 288)	(132 407)	(505 695)
Deviza átváltási különbözetek	(40 786)	(6 204)	(46 990)
2025. június 30-án	2 030 313	771 830	2 802 143
2023. december 31-én	(382 351)	(354 362)	(736 713)
Éves értékcsökkenés	(71 101)	(33 840)	(104 941)
Értékesítések	239	16 246	16 485
Deviza átváltási különbözetek	(14 602)	(17 291)	(31 893)
2024. december 31-én	(467 815)	(389 247)	(857 062)
Éves értékcsökkenés	(58 078)	(30 865)	(88 943)
Értékesítések	152 319	524	152 843
Deviza átváltási különbözetek	6 258	6 005	12 263
2025. június 30-án	(367 316)	(413 583)	(780 899)
Nettó könyv szerinti érték			
2025. június 30-án	1 662 997	358 247	2 021 244
2024. december 31-én	1 912 622	151 489	2 064 111
2023. december 31-én	1 627 272	152 970	1 780 242

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

2025. első félévében, az Ingatlanok soron történt csökkenés, valamint Gépek és berendezések soron történt növekedés oka az volt, hogy az új központi irodához kapcsolódó felújítások, berendezés és gépi beruházások teljes összege Ingatlanok között került kimutatásra 2024-ben, majd az aktiválás során megbontásra került a két eszközkategória között.

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

4. Immateriális eszközök

eFt-ban	Immateriális eszközök
2023. december 31-én	8 177 398
Beszerzés	195 196
Értékesítések	(46 960)
Deviza átváltási különbözetek	510 845
2024. december 31-én	8 836 479
Beszerzés	6 724
Átsorolás	(4 974)
Értékesítések	(1 100)
Deviza átváltási különbözetek	(198 826)
2025. június 30-án	8 638 303
2023. december 31-én	(2 193 987)
Éves amortizáció	(734 966)
Értékesítések	57 265
Deviza átváltási különbözetek	(131 261)
2024. december 31-én	(3 002 949)
Éves amortizáció	(369 829)
Deviza átváltási különbözetek	57 600
2025. június 30-án	(3 315 178)
Nettó könyv szerinti érték	
2025. június 30-án	5 323 125
2024. december 31-én	5 833 530
2023. december 31-én	5 983 411

A Cégcsoport 2024. során 195 196 eFt értékben szerzett be szellemi termékeket, ideértve bevezetés alatt álló cégcsoport szintű kontrolling és riporting rendszert, valamint hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszerek fejlesztéseinek aktivált költségeit.

2025. első félévében az immateriális javak között jelentős beszerzés nem történt, elsősorban meglévő rendszerek fejlesztésének aktiválására került sor.

5. Lízingek

	2025.06.30	2024.12.31
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	1 285 824	1 152 282
Gépek és berendezések	195 528	154 257
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke	1 481 352	1 306 539
 Lízingkötelezettségek lejárat szerint		
1 éven belüli	489 728	483 405
1-5 év közötti	1 165 709	795 458
5 éven túli	183 275	230 222
Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke	1 838 712	1 509 085
	2025.06.30	2024.06.30
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	(247 344)	(226 720)
Kamatráfordítás	(48 010)	(38 454)
	(295 354)	(265 174)
 IFRS 16 alá nem tartozó operatív bérleti díjak	318 055	272 914
 IFRS 16 eredményhatása	22 701	7 740
	2025.06.30	2024.06.30
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása		
Adózás előtti eredmény	22 701	7 740
Értékcsökkenés	247 344	226 720
Kamatköltség	-48 010	-38 454
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	222 035	196 007
Lízingkötelezettség törlesztése	-318 055	-272 914
Fizetett kamat	48 010	38 454
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-270 045	-234 459

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

Eszközhasználati jog	Gépjármű bérleti díj	Iroda bérleti díj	Összesen
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2023.12.31	189 530	1 294 286	1 483 816
Új lízingszerződések	59 270	155 904	215 175
Szerződésmódosítások	1 849	269 368	271 217
Árfolyamváltozás	8 324	74 768	83 093
Növekedés összesen	69 444	500 041	569 485
Értékcsökkenés	(73 966)	(390 164)	(464 130)
Szerződésmódosítások	(2 940)	(1 820)	(4 760)
Szerződések felmondása	(24 745)	(253 127)	(277 872)
Árfolyamváltozás	(0)	(0)	(0)
Csökkenés összesen	(101 650)	(645 112)	(746 762)
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2024.12.31	157 324	1 149 215	1 306 539
Új lízingszerződések	92 531	373 743	466 274
Szerződésmódosítások	11 346	3 768	15 114
Árfolyamváltozás	0	8 321	8 321
Növekedés összesen	103 877	385 832	489 709
Értékcsökkenés	(39 555)	(213 330)	(252 885)
Szerződésmódosítások	0	(7 202)	(7 202)
Szerződések felmondása	(16 160)	(14 251)	(30 411)
Árfolyamváltozás	(4 177)	(20 221)	(24 398)
Csökkenés összesen	(59 892)	(255 004)	(314 896)
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2025.06.30	201 309	1 280 043	1 481 352

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

Lízingkötelezettségek	2025.06.30	2024.12.31
január 01-én	1 509 085	1 713 248
Új lízingszerződések	657 500	215 505
Szerződésmódosítások	15 231	275 485
Kamatnövekedés	48 010	78 641
Árfolyamváltozás	8 543	113 734
Növekedés összesen	729 285	683 364
Lízingfizetések	(318 055)	(566 137)
Szerződésmódosítások	(13 803)	(7 254)
Árfolyamváltozás	(32 010)	(3 362)
Szerződések felmondása	(35 790)	(310 774)
Csökkenés összesen	(399 658)	(887 527)
Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke	1 838 712	1 509 085

A Csoport a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérrel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon 7,7%-os (2024: 8,9%),

Lengyelországban 8,2%-os (2024: 8,2%), Olaszországban 3,8%-os (2024: 3,3%) diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

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

6. Goodwill

	2025.06.30	Növekedés (csökkenés)	Átváltási különbség	2024.12.31
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	785 889		(15 362)	801 251
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	228 598		(5 602)	234 200
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	715 435		(14 683)	730 118
Cseh franchise CGU <i>Duna House Franchise s.r.o.</i>	(0)		(0)	0
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	126 518		(2 492)	129 010
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500		0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 813 823		(102 340)	3 916 163
Összesen	5 688 763	0	(140 479)	5 829 242

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

7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

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

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

A Csoportnak továbbá 50%-os részesedéssel rendelkezik a VISAdmin Kft-ben, valamint a DRL Property Kft-ben.

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

2025. első félévében 2 875 500 Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2024. évben 1 500 000 Ft).

A Csoportnak 2025. június 30-án, illetve 2024. december 31-én nem voltak függő kötelezettségei a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban, és maguknak a közös vállalkozásoknak sincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyekért a Csoportnak függő felelőssége lenne.

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

2025. június 30.	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	50,00%	50,00%	
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	2 011	114 535	1 470	1 500	119 516

2025. június 30-al végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Összesen
Árbevétel	4 173	4 173
Folytatódó tevékenység eredménye	984	984
Csoport része az adózott eredményből	492	492

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

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

8. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2025.06.30	2024.12.31
Kaució, óvadék	133 841	127 806
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
Összesen	133 841	127 806

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

9. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adó követelés	2025.06.30	2024.12.31
Üzleti kombinációból származó (Hgroup)	690 864	709 532
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	208 791	199 927
Veszteségelhatárolás	128 975	112 991
Vevőkövetelések értékvesztése	25 313	23 604
Céltartalék	2 604	6 905
Tárgyi eszközök értékelésének különbözete miatt	32 240	10 753
Összesen	1 088 787	1 063 714

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

felvásárlásához kapcsolódóan 690 864 eFt halasztott adó követelést tart nyilván a Csoport helyi számviteli szabályok szerinti képzett goodwill-hoz kapcsolódóan (2024: 709 532 eFt).

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

A veszteségelhatárolásokból adódó halasztott adó követelések 128 975 eFt összegéből 116 439 eFt a lengyel leányvállalatokhoz kapcsolódik. A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

2025. június 30-i állapot:

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2025	0	232 175	1 014 902	1 247 077	117 387	19%
2026	0	0	622 130	622 130	58 561	10%
2027	796 665	1 444 327	551 448	2 792 440	262 852	43%
2028	75 816	229 211	314 058	619 086	58 275	10%
2029	1 229 806	0	0	1 229 806	115 762	19%
Összesen	2 102 287	1 905 714	2 502 537	6 510 538	612 837	100%

2024. december 31-i állapot:

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

10. Készletek

	<u>2025.06.30</u>	<u>2024.12.31</u>
Készletre vett ingatlanok értéke	1 848 722	2 202 542
Marketing eszközök	9 860	10 202
Összesen	<u>1 858 582</u>	<u>2 212 744</u>

A készletre vett ingatlanok értékét i) a Forest Hill lakópark fejlesztés értékesítés alatt álló lakásai és a projekt második üteméhez tartozó telek értéke adja összesen 769 059 eFt összegben (2024: 900 431 eFt), valamint ii) továbbértékesítési célból vásárolt lakóingatlanok 1 079 663 eFt értékben. E készletek megtérülése az ingatlanok tervezett értékesítésével 2025. évben várható.

A készletet jelzálogjog nem terhelte.

11. Vevőkövetelések

	<u>2025.06.30</u>	<u>2024.12.31</u>
Vevőkövetelések	4 644 836	4 305 408
Vevőkövetelések értékvesztése	(277 504)	(243 548)
Összesen	<u>4 367 332</u>	<u>4 061 860</u>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 305 472 eFt-tal nőtt, meghatározóan a hitelközvetítési volumenek és hitelintézetekkel szembeni jutalékkövetelések emelkedése miatt.

	<u>2025.06.30</u>	<u>2024.12.31</u>
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	243 548	212 865
Növekedés	87 107	93 972
Csökkenés	(53 151)	(63 289)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	33 956	30 683
Záró vevőkövetelések értékvesztése	277 504	243 548

12. Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek

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

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

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

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

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

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

Kapcsolt felekkel történt tranzakciók		Értékesítés kapcsolt feleknek	Beszerzés kapcsolt felektől	Kapcsolt követelések	Kapcsolt kötelezettségek
A Csoport felett jelentős befolyással rendelkező gazdálkodó egység:					
DDGroup Kft.	2025.06.30	-	51	-	-
	2024.12.31	191	772	123	-
GD Holding Kft.	2025.06.30	123	-	123	-
	2024.12.31	144	772	72	-
GD Property Group Kft.	2025.06.30	-	-	-	-
	2024.12.31	523 982	-	-	-
DD Real Estate Kft.	2025.06.30	-	-	-	-
	2024.12.31	534 466	-	-	-
Közös vállalat, amelyben az anyavállalat a tulajdonos:					
Hunor utca 24 Kft.	2025.06.30	-	-	15 519	-
	2024.12.31	-	-	12 661	-
Társult vállalkozás:					
Professione Casa	2025.06.30	-	-	-	-
	2024.12.31	-	64 159	358 197	-
A csoport kulcsfontosságú vezetői:					
Dolgozói részvények	2025.06.30	-	-	-	93 259
osztaléka	2024.12.31	-	-	-	40 389
Igazgatók és munkavállalók	2025.06.30	-	3 575	77 314	2 606
érdekeltségei	2024.12.31	-	9 272	101 818	2 631
Törzsrésztvényesek és	2025.06.30	-	-	-	750 864
kisebbségi tulajdonosok	2024.12.31	-	-	-	864
Kapcsolt felek összesen	2025.06.30	123	3 626	92 956	846 729
	2024.12.31	1 058 783	74 975	472 871	43 884

A Csoportnak összesen 1 058 783 eFt bevétele származott kapcsolt feleknek történő értékesítésekből 2024. év során. Ebből összesen 10 db lakóingatlant és azokhoz tartozó parkolókat, tárolókat vásároltak a Csoport irányító tulajdonosai a Csoport által fejlesztett Forest Hill projektből összesen 1 058 448 eFt + ÁFA értékben. A tranzakciót a Duna House Nyrt. Felügyelőbizottsága 2024. február 28-án jóváhagyta. 2025 első félévében a kapcsolt feleknek történt értékesítés nem volt jelentős.

A kapcsolt követelések összértéke 92 956 eFt-ra csökkent a félév alatt alatt (2024: 472 871 eFt). A legnagyobb tétel 2024-ben a Professione Casa-val kötött együttműködés kapcsán fizetett upfront díj volt, amelyet a Csoport 2024. január 1-től kezdődően több évre számol el költségként. Ezen felül összesen 77 314 millió Ft kölcsönt nyújtott a Csoport középvezetőinek. A kölcsönök jelzáloggal fedezettek vagy earnout kifizetéssel kerülnek összevezetésre a jövőben.

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 93 259 eFt (2024: 40 389 eFt).

A Csoportnak 750 864 eFt értékben állt fenn osztalékkötelezettsége törzsrésztvényesekkel és kisebbségi tulajdonosokkal szemben 2025. június 30-án. Az osztalék kifizetésére 2025. július 11-én került sor. A jóváhagyott osztalékokat a 17. fejezet mutatja be.

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

13. Egyéb követelések

	2025.06.30	2024.12.31
Adott előlegek	1 370 804	842 195
Egyéb követelések (adó)	97 763	99 836
Óvadék, letét	0	92 050
Rövid lejáratú kölcsönök	17 175	17 175
Egyéb követelés	62 973	19 885
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	0	14 475
Kaució	3 839	3 839
Peres ügyek illetékkövetelése	2 917	2 532
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	1 524	1 524
Engedményezett követelések	1 727	1 727
Összesen	1 558 722	1 095 238

Az adott előleg sor összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott, teljesítménykritériumokhoz kötött jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki. 2024. év végén 1 210 350 eFt az olasz Hgroup-hoz köthető (2024: 612 798 eFt).

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

Óvadék, letét soron tartja nyilván a Csoport a Forest Hill projekt fedezetkezelője által visszatartott jótéjesítési és jótállási garanciák összegét 2024-ben. Ezen garanciák 2025-ben megszűntek a Forest Hill projekt lezárása okán.

A Csoportnak összesen 14 475 eFt követelése állt fenn 2024. év végén a Hgroup Spa. eladóival szemben vételárkorrekció kapcsán (2023: 13 510 eFt) (a felvásárlásról lásd 2.4.2.1. fejezetet). Ez a követelés 2025 június 30-án nem állt fenn. A felek közötti megállapodás értelmében a követelés a halasztott vételárakba kerül beszámításra (halasztott vételár kapcsán lásd még 25. fejezetet).

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök

	2025.06.30	2024.12.31
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	6 616 305	5 647 548
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	74 791	500
Pénztárak	6 117	8 621
Összesen	6 697 213	5 656 669

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 74 791 eFt (2024: 500 eFt) felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
HGROUP bankgarancia	74 291 eFt	A Hgroup fennálló hiteltartozásai fedezésére szolgáló vagyoni biztosíték.
Összesen:	74 791 eFt	

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

15. Aktív időbeli elhatárolások

	2025.06.30	2024.12.31
Speratív jutalék	950 861	838 916
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	93 782	65 934
Költségek aktív időbeli elhatárolása	578 370	133 981
Összesen	1 623 013	1 038 831

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a

közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenek növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 30. fejezetet).

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

16. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

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

	Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. 2025.06.30	Befektetési célú ingatlanok 2025.06.30	Ingatlanok 2025.06.30	Összesen 2025.06.30
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	28 217	327 000	925 173	1 280 390
Bekerülési érték kivezetése (források)	0			0
Nettó eszköz összesen	28 217	327 000	925 173	1 280 390
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>				
Befektetési célú ingatlanok		327 000		327 000
Ingatlanok			925 173	925 173
Követelések				0
Pénzeszközök	28 217			28 217
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	28 217	327 000	925 173	1 280 390
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>				
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	0	0	0	0
<u>Eredménykimutatás</u>				
Megszűnő tevékenység eredménye	(26 182)	0	0	(26 182)

	Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.	Befektetési célú ingatlanok	Ingatlanok	Összesen
	2024.12.31	2024.12.31	2024.12.31	2024.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	559 838	527 400	93 412	1 180 650
Bekerülési érték kivezetése (források)	25 383			25 383
Nettó eszköz összesen	534 455	527 400	93 412	1 155 267
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>				
Befektetési célú ingatlanok	430 500	527 400		957 900
Ingatlanok			93 412	93 412
Követelések	10 057			10 057
Pénzeszközök	119 281			119 281
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	559 838	527 400	93 412	1 180 650
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>				
Halasztott adó kötelezettségek	3 991			3 991
Szállítók	7 417			7 417
Egyéb adókötelezettségek	67			67
Társasági adó kötelezettségek	11 762			11 762
Passzív időbeli elhatárolások	2 146			2 146
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	25 383	0	0	25 383
<u>Eredménykimutatás</u>				
Megszűnő tevékenység eredménye	24 398	0	0	24 398

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. zártkörű befektetési alap az Impact Alapkezelő Zrt. kezelésében. Az alap indulásához a Csoport 2024. augusztus 1-jén összesen 500 millió Ft értékben jegyzett befektetési jegyeket. A Csoport nem kapta meg a Golden Visa alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges engedélyt, így az alapot megszüntette 2025. első félévében.

17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részvényosztály	2025.06.30		2024.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	2025.06.30		2024.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
Június 30.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2025.06.30		2024.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	1 000	50	1 000	50
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
Június 30.	1 000	50	1 000	50

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési

különböztetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó résssel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói résztvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói résztvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói résztvények 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 résztvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

A Társaság Közgyűlése 2025. április 30-án határozott 874 345 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2024. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (124 345 eFt) az elsőbbségi résztvényeseket illeti, míg a 750 000 eFt a törzsrésztvényesek számára került kifizetésre (résztvényenként 21,81 Ft). Az elhatározott osztalék 2024. május 28-án került kifizetésre a törzsrésztvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját résztvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék résztvényenként 21,96 Ft volt.

Osztalék levezetése	2025	2024
Osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényre közgyűlési határozat alapján	750 000	4 292 344
Osztalék "B" sorozatú dolgozói résztvényre közgyűlési határozat alapján	124 345	161 556
Elhatározott osztalék összesen	874 345	4 453 900
Levont SZJA	(10 146)	(57 191)
Elhatározott osztalék SZJA után	864 199	4 396 709
2. negyedév	0	(4 292 052)
3. negyedév	(750 000)	
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényekre	(750 000)	(4 292 052)
1. negyedév	(40 389)	(36 725)
2. negyedév	(31 086)	(40 389)
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói résztvényekre	(71 475)	(157 892)
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	(821 475)	(4 449 944)

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

18. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

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

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

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

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

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

A 2025. évben indult hároméves vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 125 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálati időszak után a részvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

2023/2033 Program

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

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

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

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

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

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

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

Munkavállalók 2023 program

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

Munkavállalók 2024 program

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

Munkavállalók 2025 program

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

Munkavállalók 2026 program

A 2025. április 30-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2026 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2025. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2025. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2027-ben.

A 2025. április 30-án a Közgyűlés döntött összesen 200.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 2 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2025.06.30	2024.12.31
Időszak elején	286 156	332 785
Részvényvásárlás	21 976	205 587
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(46 000)	(230 220)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(24 724)	(21 996)
Időszak végén	237 408	286 156

19. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék félév végi egyenlege 631 602 eFt (2024: 989 240 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

20. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérlegsoron a kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is. A Hgroup-nál szereplő nem ellenőrző részesedést a Csoport a 2.4.2.1. pontban bemutatott módszerrel jeleníti meg a beszámolóban.

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

Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2025	2024
Hgroup S.p.A.	Olaszország	5,32%	5,32%
Credipass S.r.l.	Olaszország	5,53%	5,53%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	5,32%	5,32%
Realizza S.r.l.	Olaszország	-	-
Relabora S.r.l.	Olaszország	-	-
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%
DH Energy Zrt.	Magyarország	20,00%	20,00%

Jelentős nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény

Név	2025	2024
Hgroup S.p.A.	869	(49 711)
Credipass S.r.l.	43 133	91 534
Medioinsurance S.r.l.	21 920	42 244
Realizza S.r.l.	0	3 031
Relabora S.r.l.	0	(979)
Duna House Franchise s.r.o.	(823)	(4 131)
Duna House Hypoteky s.r.o.	0	110
Center Reality s.r.o.	419	(3 723)
Primse.com Sp. z o.o.	(2 795)	12 149
DH Energy Zrt.	(8 175)	(4 496)
Összesen	54 546	86 028

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2025. első félévre vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	DH Energy Zrt.
Bevételek összesen	573 755	10 560 899	1 995 624	0	0	2 845	0	85 966	41 167	923
Működési költségek	(555 094)	(9 635 637)	(1 392 956)	0	0	(6 722)	0	(83 260)	(67 919)	(40 075)
Pénzügyi eredmény	(11 323)	996	(516)	0	0	(239)	0	(612)	(7 756)	(1 702)
Adózás előtti eredmény	7 338	926 258	602 152	0	0	(4 117)	0	2 093	(34 508)	(40 853)
Jövedelemadók	8 992	(146 285)	(194 645)	35 995	10 184	0	0	0	6 556	(24)
Adózott eredmény	16 330	779 973	407 506	35 995	10 184	(4 117)	0	2 093	(27 952)	(40 877)

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2024. első fél évre vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	DH Energy Zrt.
Bevételek összesen	530 208	8 028 945	1 471 183	40 154	10 188	13 414	0	135 160	11 283	0
Működési költségek	(540 704)	(7 517 726)	(1 051 096)	(66 757)	(32 996)	(19 900)	238	(137 747)	(40 195)	0
Pénzügyi eredmény	(38 430)	(12 545)	(541)	(667)	0	(77)	0	(110)	(6 449)	0
Adózás előtti eredmény	(48 925)	498 674	419 546	(27 271)	(22 807)	(6 564)	238	(2 697)	(35 362)	0
Jövedelemadók	8 662	(140 925)	(187 512)	34 676	9 811	0	0	439	6 692	0
Adózott eredmény	(40 263)	357 749	232 034	7 405	(12 996)	(6 564)	238	(2 258)	(28 669)	0

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2025. június 30-ra vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise S.r.o.	Duna House Hypoteky S.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	DH Energy Zrt.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	2 955 283	4 139 491	2 229 314			322 574	19 270	67 856	21 721	9 839
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 532 140	6 146 401	39 154			3 453	0	22 368	77 307	0
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(1 475 993)	(3 635 748)	(1 025 566)			(376 201)	(444)	(449 166)	(137 187)	(68 195)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 084 709)	(1 738 548)	(41 334)			0	0	0	0	0
Saját tőke összesen	2 926 722	4 911 597	1 201 568			(50 175)	18 827	(358 943)	(38 159)	(58 355)
Ebből:										
Anyavállalatra jutó	2 771 020	4 639 985	1 137 645			(40 140)	15 061	(287 154)	(34 343)	(46 684)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	155 702	271 611	63 923			(10 035)	3 765	(71 789)	(3 816)	(11 671)

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

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

21. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2025.06.30	2024.12.31
MPS c/c 1834469 (Credipass Italy)	2,50%		11 759	0
Összesen			11 759	0

Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31
			EUR	EUR	eFt	eFt
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	1 212 600	1 298 600	484 191	532 544
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	278 194	294 339	111 083	120 705
Összesen			1 490 794	1 592 939	595 274	653 249

BPER és Volksbank jelzáloghitelek

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

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

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

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

	<u>Kupon</u>	<u>Lejárat</u>	<u>2025.06.30</u>	<u>2024.12.31</u>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	6 613 731	6 803 726
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 343 371	6 204 302
Összesen			12 957 102	13 008 028

Duna House NKP Kötvény 2030/I.

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

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

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

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

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

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

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

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

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

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

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

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

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

23. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
2023. december 31-én	31 500	60 284	91 784
Időszak során képzett	10 762	0	10 762
Árfolyamhatások	0	4 301	4 301
2024. december 31-én	42 262	64 585	106 847
Árfolyamhatások	0	-1 699	-1 699
2025. június 30-án	42 262	62 886	105 148

Biztosíték típusú garanciák

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

Peres ügyek várható kifizetései

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

24. Halasztott adó kötelezettségek

	2025.06.30	2024.12.31
Vevőkövetelések értékvesztése	25 313	23 604
Speratív jutalék elszámolása miatt	85 577	75 502
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	34 400	34 751
Céltartalék	(3 804)	(3 804)
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 225 108	1 313 244
Összesen	1 345 127	1 422 418

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A 2025. első félévében a Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 225 108 eFt-ot tett ki a halasztott kötelezettséget összege az azonosított eszközökkel kapcsolatban (2024: 1 313 244 eFt).

A 2024. évi belül 85 577 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség (2023: 75 502 eFt).

25. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2025.06.30	2024.12.31
Halasztott vételár	0	1 253 440
Kisebbségi részesedésre vonatkozó opciós kötelezettségek	4 180 478	4 180 478
Végkielégítési alap	361 640	429 014
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	1 324	1 360
Összesen	4 543 442	5 864 292

1 253 440 eFt-ot tett ki 2024-ben az olasz Hgroup 70%-os tulajdonrészének megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke. A kötelezettség 2025. első félévében teljesítésre került. 4 180 478 eFt-ot tett ki a kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke (2024: 4 180 478 eFt), valamint 361 640 eFt-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap (2024: 429 014 eFt). A halasztott vételár és opciós kötelezettség értékével kapcsolatos kalkulációt a 2.4.2.1. fejezet tartalmazza.

26. Szállítói kötelezettségek

	2025.06.30	2024.12.31
Szállítók	4 295 733	4 368 048
Összesen	4 295 733	4 368 048

A szállítói kötelezettségállomány év végi egyenlege összesen 72 315 eFt-tal csökkent.

27. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2025.06.30	2024.12.31
Adókötelezettség	678 097	595 806
Biztosítási elszámoló számla	357 696	277 778
Lakástulajdonosok elszámolási számla	193 351	224 134
Bérlők elszámolási számlája	130 589	132 350
Jövedelemtartozás	155 505	126 410
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	249 803	67 744
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	19 367	11 668
Egyéb	16 514	0
Összesen	1 800 922	1 435 890

A Csoportnak 678 097 eFt le nem járt adótartozása volt (2024: 595 806 eFt).

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

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

A vevőktől kapott összesen 249 803 eFt (2024: 67 744 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan az értékesítésre szánt ingatlanokkal összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 30. pont).

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

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2025. június 30-án és 2024. december 31-én, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket, amelyeket a 2.4.2.1. és 25. fejezetek mutatnak be.

28. Passzív időbeli elhatárolások

	2025.06.30	2024.12.31
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1 080 897	651 643
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	156 577	151 880
Összesen	1 237 474	803 523

A Csoport 2025. év első félévében összesen 269 515 eFt költségelhatárolással rendelkezett több éves motivációs csomagokkal kapcsolatban, amelyek olaszországi értékesítési hálózatnak kerültek kiírásra (2024: 290 542 eFt). Egyéb költség elhatárolások értékesítők által ki nem számlázott közvetítői jutalékköltségekhez, könyvvizsgálói díjakhoz kapcsolódnak.

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

29. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	2025.06.30	2024.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	19 494 696	15 870 901
Franchise díjak	974 612	831 698
Ingatlanközvetítés árbevétele	824 606	799 832
Ingatlan értékesítés bevétele	269 305	662 423
Ingatlankezelés bevétele	80 189	129 295
Oktatások, képzések bevétele	60 458	67 408
Biztosításközvetítés bevétele	33 175	41 538
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	31 278	35 288
Értékesítés egyéb bevétele	27 017	0
Bérleti díj bevétele	23 551	0
Értékbecslés árbevétele	18 473	12 958
Értékesítés támogatás bevétele	11 141	0
Marketing bevétel bankoktól	7 987	8 853
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	4 706	0
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	1 983	31 218
Összesen	21 863 177	18 491 412

A Duna House Csoport konszolidált árbevétele 18%-kal 21 863 177 eFt-ra emelkedett 2025. első félévben. A hitel- és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 89%-át tette ki (2024. első félév: 86%). 269 305 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek, melyek, melyhez részben a Forest Hill lakópark fennmaradó lakásainak értékesítése is hozzájárult (2024. első félév: 662 423 eFt). Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételeken belül az Ingatlanközvetítés árbevétele stagnált 2024. első félévéhez képest, míg a franchise díjak 17%-kal emelkedtek 2024. első félévhez képest.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

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

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Szerződéses egyenlegek

	2025.06.30	2024.12.31
Vevőkövetelések	4 367 332	4 061 860
Szerződéses eszközök	950 861	838 916
Szerződéses kötelezettségek	163 929	157 648

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

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt 156 656 eFt belépési díj (2024: 152 413 eFt) és 7 273 eFt ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előleg és foglaló (2024: 5 235 eFt) összegét tartalmazzák.

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	2025	2024
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	483 089	1 522 294

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2024. során. 2025-ben a lakásátadások a végéhez közeledtek, így ez a hatás mérsékelt volt.

31. Egyéb működési bevételek

	2025.06.30	2024.06.30
Követelések értékvesztésének visszairása	141 507	39 755
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	104 866	1 681
Képzés bevételei	69 289	31 095
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	69 247	65 077
Elévült kötelezettségek	27 053	2 769
Továbbszámlázások bevételei	0	15 249
Kapott előlegek bevételei	0	11 771
Egyéb	66 273	35 320
Összesen	478 235	202 717

A Csoport 2025. első félévében összesen 104 866 eFt egyéb működési bevételt realizált tárgyi eszköz értékesítéséből (2024. első félév: 1 681 eFt). Egyéb működési bevételek között az értékesítésre szánt eszközök értékesítésének eredménye kerül kimutatásra.

32. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2025.06.30	2024.06.30
Pusztakúti 12. Kft.	(87 623)	(381 975)
Összesen	(87 623)	(381 975)
Tárgyévi készletváltozás levezetése	2025.06.30	2024.12.31
Nyitó készlet érték	2 212 744	2 278 405
Záró készlet érték	1 858 582	2 212 744
Eltérés	(354 162)	(65 661)
Ebből:		
Készletértéket növelő beruházások	18 991	
Tárgyi eszközök között aktivált ingatlanok készletértéke	(338 687)	0
Készleten lévő ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó készlet változás	(34 123)	(62 406)
Marketingeszközhöz kapcsolódó készlet változás	(343)	(3 255)
Készletváltozás összesen	(354 162)	(65 661)

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.

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

33. Anyagköltségek

	2025.06.30	2024.06.30
Közműdíjak	33 538	39 716
Üzemanyag	7 307	7 700
Nyomtatvány, irodaszer	3 266	3 679
Karbantartási költségek	8 424	5 349
Összesen	52 535	56 444

34. Eladott áruk és szolgáltatások

	2025.06.30	2024.06.30
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	83 262	56 284
Ingtanértékesítés közvetlen költsége	71 385	60 689
Ingtanlanközvetítés közvetlen költsége	19 553	0
Értékbecslői díjak	3 137	0
Összesen	177 338	116 973

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

35. Igénybevett szolgáltatások

Igénybevett szolgáltatások

	2025.06.30	2024.06.30
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	14 409 282	11 394 994
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	883 209	1 054 545
Szakmai szolgáltatási díjak	441 191	469 350
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	363 392	430 483
IT üzemeltetés költsége	350 078	283 504
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	307 019	254 070
Hirdetés-, reklám	127 727	87 404
Bérleti díj, közös költség	98 692	36 606
Ügyvédi díjak	55 601	49 804
Telefon-, kommunikációs költségek	35 115	32 228
Bankköltség, biztosítási díj	31 636	24 570
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	16 377	14 496
Összesen	17 119 319	14 132 054

Az igénybevett szolgáltatások 84%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2024: 81%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor éves szinten 26%-kal bővült, összhangban a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemével (lásd 29. pontot). A pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségein belül 8 884 229 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2024. első félév: 6 402 421 eFt) (2.4.2.1. fejezet).

Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összegéből 2024. évben 516 234 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2024 első félév: 741 825 eFt), amely tétel meghatározó része közvetítői jutalékok kapcsán fizetett helyi adók, biztosítások voltak.

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

36. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2025.06.30</u>	<u>2024.06.30</u>
Béreköltség	1 067 978	999 644
Járulékok	279 712	252 079
Munkavállalók részvényprogram	(11 720)	5 596
Egyéb személyi jellegű juttatások	39 510	113 223
Összesen	<u>1 375 489</u>	<u>1 370 542</u>

Átlagos statisztikai létszám	192	199
------------------------------	-----	-----

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 199-ről 192 főre csökkent. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 2025-re 59 főre bővült a létszám. Lengyelországban 4,37 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók kimutatott statisztikai létszáma 11,5 fővel csökkent egyes támogató területek technikai átszervezése következtében, ugyanakkor ez nem járt a teljes munkaidő egyenérték mutató csökkenésével.

A Csoport magas inflációs nyomás következtében bérfejlesztést hajtott végre Magyarországon és Lengyelországban 2025. és 2024. során.

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

37. Egyéb működési ráfordítások

	2025.06.30	2024.06.30
Követelések értékvesztése	75 905	103 167
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	99 235	85 447
Egyéb	45 872	89 663
Bírságok	0	214
Behajthatatlan követelések leírása	127	16 785
Kötbér, késedelmi kamat	1 341	759
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	6 221	1 390
Hiányzó készlet	2 707	0
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	8 917	20 762
Összesen	240 325	318 187

A Csoport 75 905 eFt értékvesztést képzett követelésekkel szemben (2024: 103 167 eFt).

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

38. Pénzügyi műveletek bevételei

	2025.06.30	2024.06.30
Árfolyamnyereség	54 634	52 088
Kapott kamatok	85 500	238 884
Valós értéken tartott követelések/kötelezettségek ártértékelése	418 036	
Összesen	558 170	290 972

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

2025. első félévében a Csoport 418 036 eFt nyereséget ismert el a Hgroup halasztott vételár csökkenése következtében.

A Csoport 2025. első féléve során 63 639 eFt bankkamat-bevételre tett szert (2024 első félév: 209 388 eFt). A kapott kamatok összege 2025. első félévében a piaci hozamok mérséklődése következtében maradt el a 2024. első félévi szinttől.

39. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2025.06.30	2024.06.30
Fizetett kamatok	56 631	70 818
Kötvény kamat	219 073	219 918
Lízing kamat	47 740	37 356
Árfolyamveszteség	55 628	15 859
Hgroup vételár korrekció	140 606	44 536
Összesen	519 678	388 487

A Csoport 2025. első félév kamatráfordításaiból 18 684 eFt-az olasz leányvállalatokban merült fel (2024: 24 551 eFt), valamint 219 073 eFt kötvényszkamatrafordítást számolt el (2024: 219 918 eFt).

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

40. Jövedelemadó

A jövedelemadóhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2025.06.30	2024.06.30
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	588 034	492 691
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	49 505	58 463
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	4 870	4 892
Halasztott adó ráfordítás (+) / bevétel (-)	-60 818	-70 700
Összesen	581 591	485 346

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

41. Egyéb átfogó jövedelem

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

	2025.06.30	2024.06.30
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	(368 096)	344 908

42. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2025.06.30	2024.06.30
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 848 141	1 062 743
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-107 586	-61 708
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 740 555	1 001 035
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	34 098	34 363
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	34 180	34 447
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	51,0	29,1
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	50,9	29,1

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

43. Szegmensinformációk

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

A Csoport a 2016-os tőzsdei bevezetés óta változatlan szegmensbontásban riportált. A Csoport fejlődése meghaladta a franchise ingatlanközvetítés örökségét és lakossági pénzügyi közvetítői és ingatlanszolgáltató vállalattá alakult át. Bevételeinek és nyereségének 80%-át a pénzügyi közvetítői szegmens (hitel- és biztosításközvetítés) termelte 2024-ben. Az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének:

- Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatásokszegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
- A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
- Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

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

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

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

- 1) A ingatlanszolgáltatások szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését, saját iroda üzemeltetést (Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodák), valamint kapcsolódó szolgáltatásokat (lakóingatlankezelés, energiatanúsítvány, értébecslés, alapkezelés) végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.
- 2) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- 3) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az „Egyéb” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését, valamint a Csoport befektetési tevékenységének eredményét.

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

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2025. június 30.	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Összesen
Immateriális javak	164 705	5 135 748	22 672	5 323 125
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanok	29 406	984	1 632 607	1 662 997
Gépek és berendezések	72 195	565	285 486	358 247
Vevőkövetelések	495 138	3 810 013	62 180	4 367 332
Készletek	9 860	0	1 848 722	1 858 582
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 621 104	7 064 998	10 644 750	20 330 851
Eszközök összesen	3 392 409	16 012 308	14 496 418	33 901 134
Szállítók	(116 513)	4 299 164	113 083	4 295 733
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 366 413	4 322 127	18 305 742	25 994 282
Kötelezettségek összesen	3 249 900	8 621 291	18 418 824	30 290 015
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 014 665	19 556 097	292 415	21 863 177
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	110 211	0	(110 211)	0
Értékesítés nettó árbevétele	2 124 876	19 556 097	182 204	21 863 177
Közvetlen költségek	(475 052)	(14 714 143)	54 488	(15 134 708)
Bruttó fedezet	1 649 824	4 841 953	236 691	6 728 469
Értékcsökkenés és amortizáció	(272 368)	(323 875)	(135 081)	(731 325)
Közvetett működési költségek	(1 270 954)	(2 256 154)	(53 105)	(3 580 214)
Működési eredmény (EBIT)	106 502	2 261 923	48 505	2 416 930
Pénzügyi bevételek				558 170
Pénzügyi ráfordítások				(519 678)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből				492
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye				2 455 914

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2024. június 30.	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Összesen
Immateriális javak	389 498	5 513 103	20 810	5 923 411
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanok	31 482	1 218	1 603 227	1 635 927
Gépek és berendezések	10 181	6 141	126 705	143 026
Vevőkövetelések	579 015	2 938 706	(322 710)	3 195 011
Készletek	11 430	0	3 133 443	3 144 872
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 857 700	7 110 750	5 671 075	15 639 525
Eszközök összesen	3 879 306	15 569 917	10 232 550	29 681 773
Szállítók	(88 385)	3 341 489	(204 523)	3 048 581
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	5 128 641	5 938 391	13 048 074	24 115 106
Kötelezettségek összesen	5 040 256	9 279 880	12 843 551	27 163 687
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 993 362	15 836 895	661 155	18 491 412
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	155 456	0	(155 456)	0
Értékesítés nettó árbevétele	2 148 819	15 836 895	505 699	18 491 412
Közvetlen költségek	(605 646)	(11 902 017)	(280 455)	(12 788 118)
Bruttó fedezet	1 543 173	3 934 878	225 244	5 703 295
Értékcsökkenés és amortizáció	(264 093)	(305 676)	(71 735)	(641 504)
Közvetett működési költségek	(1 330 599)	(2 053 369)	(34 577)	(3 418 544)
Működési eredmény (EBIT)	(51 520)	1 575 834	118 933	1 643 247
Pénzügyi bevételek				290 972
Pénzügyi ráfordítások				(388 486)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből				2 357
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye				1 548 089

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

Adatok ezer Ft-ban

	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	3 421 789	3 209 458
Olaszország	12 454 588	9 463 417
Lengyelország	5 900 841	5 683 377
Csehország	85 959	135 160
Értékesítés nettó árbevétele összesen	21 863 177	18 491 412
EBITDA		
Magyarország	996 217	807 865
Olaszország	1 871 963	1 197 904
Lengyelország	269 208	281 074
Csehország	10 867	(2 094)
EBITDA összesen	3 148 255	2 284 749
Működési eredmény		
Magyarország	735 783	607 018
Olaszország	1 541 516	871 400
Lengyelország	140 802	173 664
Csehország	(1 172)	(8 835)
Működési eredmény összesen	2 416 929	1 643 247

44. Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 17-19. és 21-22. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1 és 25. pontok mutatják be.

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

	2025.06.30	2024.06.30
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	3 611 119	2 518 086
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2100%	1464%

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

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

A Scope Ratings GmbH 2025. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőke kockázata 2025. első féléve során sem jelentős.

45. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2025. június 30-án és 2024. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2025.06.30	2024.12.31
Vevőkövetelések	4 367 332	4 061 860
Egyéb követelések	1 558 722	1 095 238
Pénzügyi eszközök	133 841	127 806
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	6 622 422	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	74 791	500
Összesen	12 757 108	10 941 573
Elkülönített pénzeszközök	74 791	500
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Hgroup bankgarancia	74 291	0

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál, továbbá 74 291 eFt banki garancialetét csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

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

**Pénzeszközök és pénzeszköz-
egyenértékesek bontás**

	Credit Rating -	2025.06.30	2024.12.31
	Fitch		
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	4 528 630	2 059 077
Gránit Bank Zrt.	BBB	-42	246 787
OTP Bank Nyrt.	BBB+	701	738
PayPal Holdings, Inc	A-	-75	0
Bank Millennium SA	A-	591 703	607 181
Société Générale	A	23 523	82
Banca Unicredit	BBB+	907 443	609 865
UBI BANK	BBB	98 267	1 974 876
BPER BANCA	BBB	262 587	63 979
Banca Monte dei Paschi	BB+	0	28 356
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	278 086	56 907
Banca di Asti	AAA	117	0
Banco BPM S.p.A.	BBB-	156	200
Bankszámlaegyenlegek összesen		6 691 096	5 648 048

Deviza kockázat

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

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

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2025.06.30	2024.12.31
HUF	1 697 060	1 672 608
EUR	4 385 777	3 323 660
PLN	591 702	660 319
CZK	22 674	82
Összesen	6 697 213	5 656 669

Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

2024. december 31.

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

2025. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	123 244	535 107	58 046	716 396
Kamatkozó kötvények	468 000	10 352 400	3 921 600	14 742 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 955 550	1 754 758		4 710 308
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	517 999			517 999
Lízing kötelezettségek	489 728	1 165 709	183 275	1 838 712
Szállítói kötelezettségek	4 295 733			4 295 733
Összesen	8 850 254	13 807 973	4 162 921	26 821 148

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

Piaci kockázat

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

Ingyatlanpiaci kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2025.01.01 2025.06.30	2024.01.01 2024.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	28 869	168 065
Adózás előtti eredmény	2 455 914	1 548 089
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	29 158	169 746
Adózás előtti eredmény	2 456 202	1 549 770
Adózás előtti eredmény változása	289	1 681
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,012%	0,108%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	30 312	176 469
Adózás előtti eredmény	2 457 357	1 556 493
Adózás előtti eredmény változása	1 443	8 403
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,059%	0,540%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	31 756	184 872
Adózás előtti eredmény	2 458 801	1 564 896
Adózás előtti eredmény változása	2 887	16 807
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,117%	1,074%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	28 580	166 385
Adózás előtti eredmény	2 455 625	1 546 409
Adózás előtti eredmény változása	-289	-1 681
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,012%	-0,109%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	27 426	159 662
Adózás előtti eredmény	2 454 470	1 539 686
Adózás előtti eredmény változása	-1 443	-8 403
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,059%	-0,546%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 427 045	1 380 024
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	25 982	151 259
Adózás előtti eredmény	2 453 027	1 531 283
Adózás előtti eredmény változása	-2 887	-16 807
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,118%	-1,098%

46. Pénzügyi instrumentumok

	Könyv szerinti érték	Valós érték
2024. december 31.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	127 806	127 806
Vevőkövetelések	4 061 860	4 061 860
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 656 169	5 656 169
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	653 249	653 249
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 008 028	10 998 670
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízingkötelezettségek	1 025 680	1 025 680
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	5 433 918	5 433 918
2025. június 30.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	133 841	133 841
Vevőkövetelések	4 367 332	4 367 332
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 696 714	6 696 714
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	595 274	595 274
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	12 957 102	11 213 588
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	11 759	11 759
Lízingkötelezettségek	1 515 898	1 515 898
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek - Jelentős nem-megfigyelhető inputok (3-as szint)</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 299 460	4 299 460

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 22. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke 11 213 588eFt-ot tett ki (2024: 10 998 670 eFt, 2024. évi könyv szerinti érték: 13 008 028 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
2023. december 31.				
NKP 2032/I.	5,03	5,72%	1,92%	7,64%
NKP 2030/I.	4,25	5,79%	1,92%	7,70%
2024. június 30.				
NKP 2032/I.	4,76	6,75%	1,92%	8,66%
NKP 2030/I.	3,73	6,69%	1,92%	8,61%
2025. június 30.				
NKP 2032/I.	3,75	7,05%	1,92%	8,96%
NKP 2030/I.	2,86	6,90%	1,92%	8,82%

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

Pénzügyi műveletek bevételei bontás

	2025.06.30	2024.06.30
Cashpool kamat	19 325	29 496
Adott kölcsön után kapott kamat	2 536	0
Bankkamat bevétel	63 639	209 388
Kapott kamatok	85 500	238 884
Értékpapír árfolyamnyereség	0	0
Árfolyamnyereség	54 634	52 088
Árfolyamnyereség	54 634	52 088
Hgroup vételár korrekció	418 036	0
Valós értéken tartott kötelezettségek átértékelése	418 036	0
Összesen	558 170	290 972

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2025.06.30	2024.06.30
Cashpool kamat	28 123	31 637
Bankkamat ráfordítás	9 824	14 630
Bankhitel után fizetett kamat	18 684	24 551
Fizetett kamatok	56 631	70 818
Árfolyamveszteség	55 628	15 859
Árfolyamveszteség	55 628	15 859
Lízing kamat	47 740	37 356
Kötvény kamat	219 073	219 918
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	266 813	257 274
Hgroup vételár korrekció	140 606	44 536
Valós értéken tartott kötelezettségek átértékelése	140 606	44 536

47. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2025. első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 94 235 eFt javadalmazásban részesültek (2024 első félévben: 104 603 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételeket és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás növekedése a bérjövedelem és az elsőbbségi osztalék együttes emelkedésének tudható be.

	2025.06.30	2024.06.30
Igazgatósági tagok	94 178	100 703
Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)	32 853	35 008
Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)	57 252	61 768
Részvényalapú kifizetések	4 073	3 926
Felügyelőbizottsági tagok	4 130	3 900
Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)	4 130	3 900
Összesen	98 308	104 603

47.1 Opciók programok

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

Vezetői opciós programok

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

Program	Eredményesség i feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdet	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2025.06.30	2024.06.30
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018.04.21	2020.04.17	2022.04.17	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018.12.19	2021.04.20	2023.04.20	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020.04.18	2022.04.27	2023.07.26	511	0	0
2021/2023	Teljesült	2021.04.20	2023.04.27	2023.10.24	475	0	0
2022/2024	Teljesült	2022.04.27	2024.04.29	2026.04.27	520	0	19 780
2023/2025	Teljesült	2023.04.27	2025.04.30	2027.04.30	508	250 000	250 000
2024/2027	Folyamatban	2024.04.29	2027.04.29	2027.06.13	5	125 000	125 000
2025/2028	Folyamatban	2025.04.30	2028.04.30	2028.06.14	5	125 000	
Összesen						500 000	394 780

2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére

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

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

47.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek

A Társaság Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának 2025. május 12-i jóváhagyása alapján 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrész Dymshiz Gay és Dymshiz Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan.

A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panorama fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállókát tulajdonló társaságot veszik meg.

A szerződés értelmében a Vevők együttesen 656,47 millió Ft vételárat fizetnek a Társaságnak, amely két részletben kerül megfizetésre. Az első vételárrészlet 500,00 millió Ft amelyet kiválást követő záraskor kell megfizetni, míg a fennmaradó 156,47 Millió Ft összegű vételárrészlet fizetési határideje 2026. május 13. A tranzakció zárására a kiválást követően, várhatóan 2025. szeptember-november hónapokban kerülhet sor. A zárás feltételeinek teljesüléséig a Pusztakúti 12. Kft. a Vevőktől kapott finanszírozással megkezdte a projekt kivitelezését.

A tranzakció vételára a vagyonelemekre vonatkozó független értékbecslés alapján került megállapításra. Az adásvétel tárgyát képező vagyonelemek IFRS szerinti könyv szerinti értéke 485,51 millió Ft volt 2024. december 31-én, így a tranzakción várható eredmény 170,96 millió Ft, amelyet a tranzakció zárásakor ismer el a Csoport.

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

48. Mérlegfordulónap utáni események

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

Osztalékfizetés

A Csoport 750 millió Ft osztalékot fizetett törzsrészesvényeseknek 2025. július 11-én a 11/2025. (04.30.) számú közgyűlési határozat alapján.

Kibercsalás

A Csoport egy legfeljebb 150 millió Ft-os adózás utáni veszteséget okozó kibercsalás áldozatává vált 2025. szeptemberben. Az incidens kizárólag pénzügyi veszteséget okozott, nem érintett semmilyen ügyfél-, beszállítói vagy munkatársi információt vagy adatot.

49. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált féléves beszámolója könyvvizsgálatra nem kötelezett.

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

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

A Társaság konszolidált féléves beszámolóját a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozzetetelek> alatt teszi közzé.

50. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság igazgatósága 2025. szeptember 30-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron
Igazgatósági tag

Dymschiz Gay
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2025. FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

DUNA HOUSE
GROUP

Tartalomjegyzék

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

1. A Csoport bemutatása

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

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

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

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

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.

A Csoport főbb tevékenységei:

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

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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		2025.06.30	2024.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	80%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
Pusztakúti 12. Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. (értékesítésre tartottnak minősített)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	50%	50%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

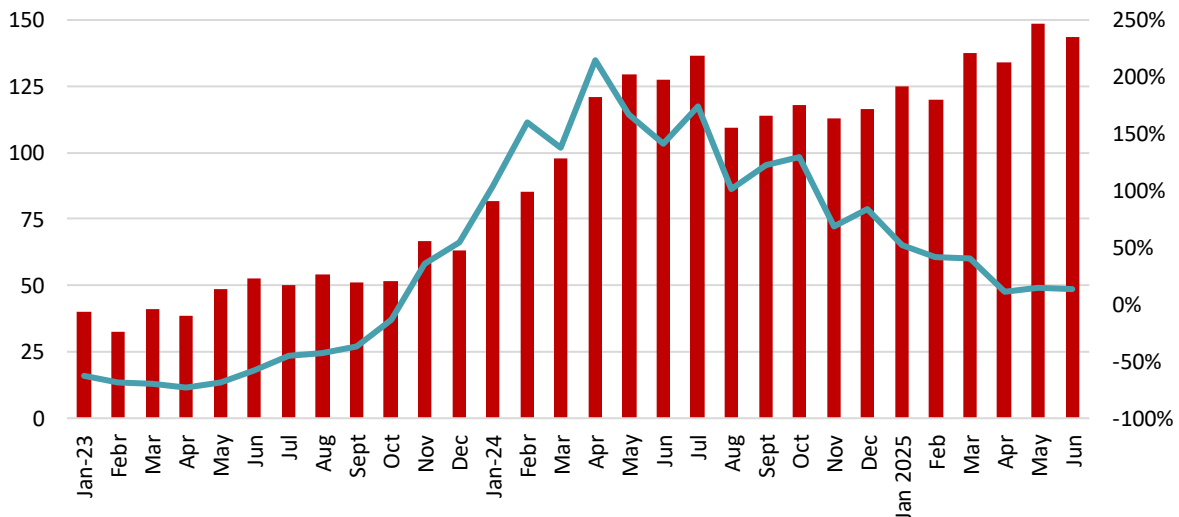
2.1 Hitelpiac

A Csoport hitelközvetítőként tevékenykedik Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon, ahol a háztartások hitelkiterjedtsége európai összehasonlításban nem jelentős. A saját lakás iránti átlagon felüli kereslettel kombinálva, a Csoport országai valószínűleg közeledni fognak a hitelpenetráció uniós átlaghoz, olyan tényezők miatt is, mint a folyamatos gazdasági fejlődés és a háztartások idővel növekvő vagyona.

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

A lakáshitelek folyósítása Magyarországon 2024 folyamán erőteljes fellendülést mutatott és a 2023. februári piaci mélypontot követően 128%-kal megugrott 2023-hoz képest¹. A szegmens továbbra is profitál az alacsonyabb kamatlábakból, a kormányzati lakástámogatásokból és a fellendülő lakáspiacból. Az MNB adatai szerint a jelzáloghitel-folyósítások 2025. második negyedévében éves szinten 13%-kal emelkedve 426 milliárd forintos rekordszintre nőttek. A hitelpiac további növekedését a 2025. szeptember 1-jével indult Otthon Start Program is támogatja.

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



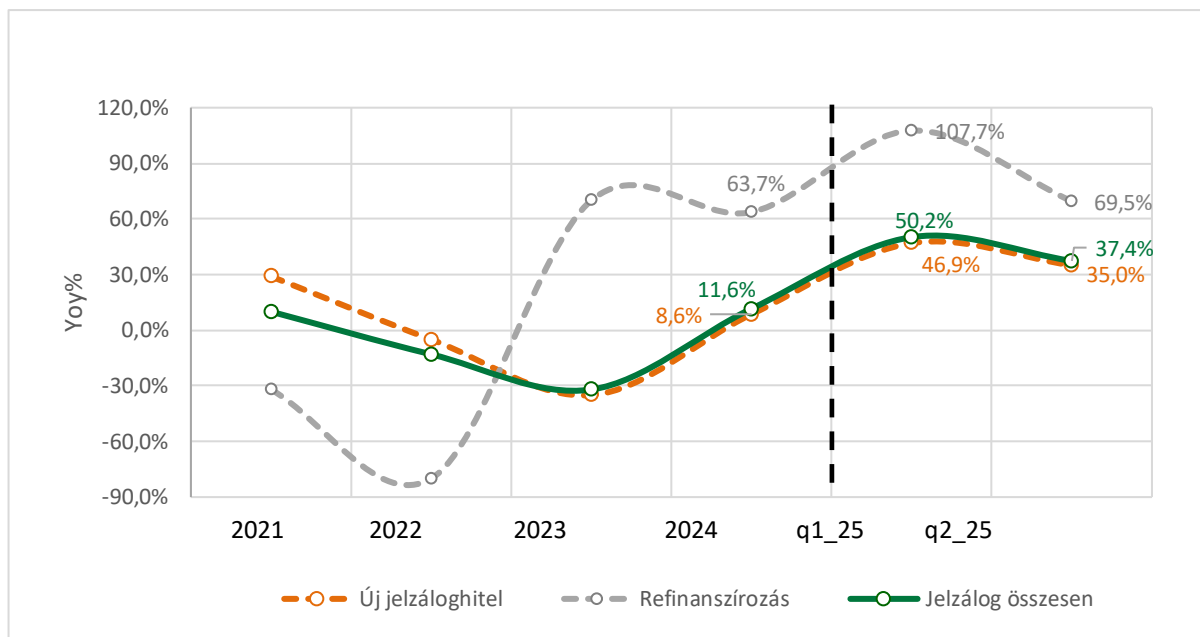
Forrás: MNB

Olaszországban a hitelállomány 2024-ben tovább javult, elsősorban az év során csökkenő euró kamatlábnak köszönhetően. A jelzáloghitelek folyósításának értéke 30%-kal emelkedett éves szinten

¹ Hitelezési folyamatok | MNB.hu

2024 utolsó negyedében². Ez a pozitív piaci korrekció 2025-ben is folytatódott: az új jelzáloghitelek kihelyezése az első negyedév során 46,9, második negyedév során 35,0%-kal bővült év/év alapon. A Csoport piaci dinamikán felüli fejlődését támogatja az olasz hitelezési ágazaton belüli brókeri részesedés növekedése. A pénzügyi közvetítői szegmens részesedése, amely az elmúlt években jelentősen nőtt a Covid-19 előtti körülbelül 10%-ról, még mindig csak körülbelül 25%, ezért további növekedési potenciált tartogat a Csoport számára.

A lakáshitel folyósítás negyedéves változása



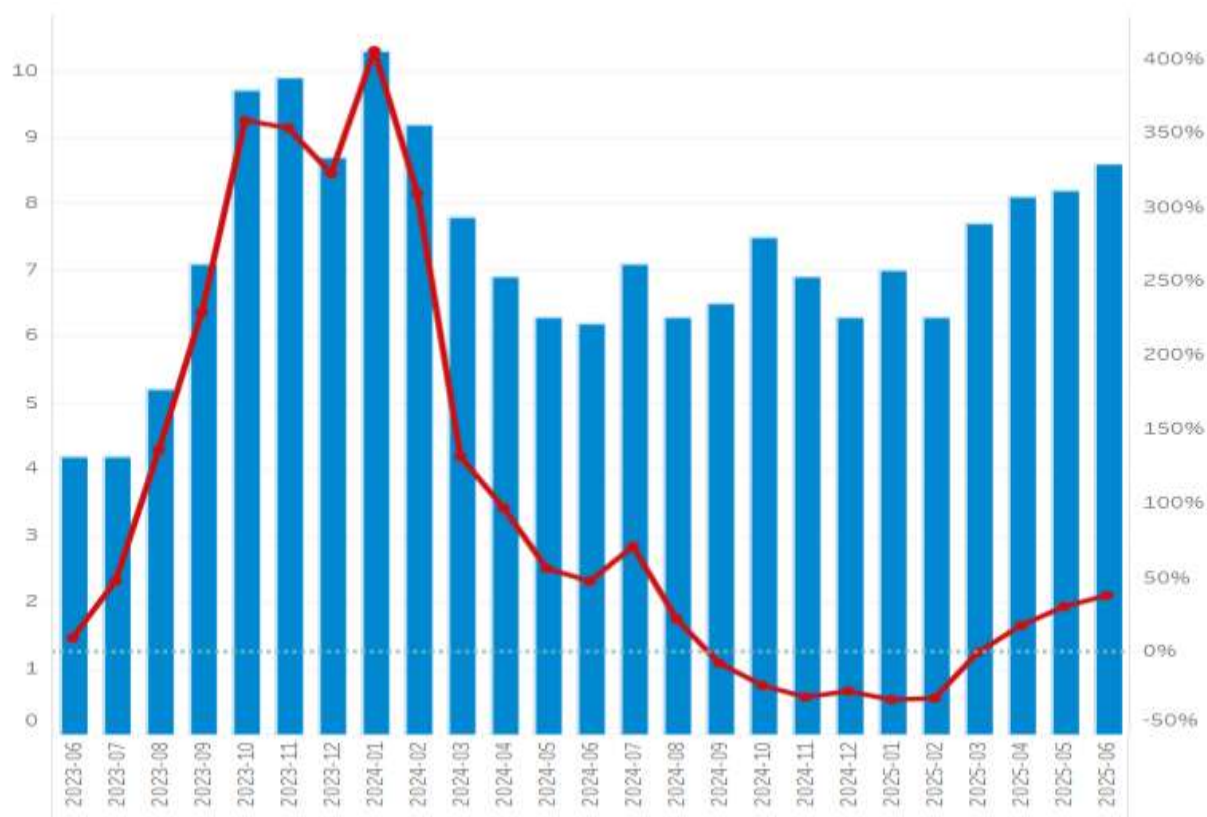
Forrás: Assofin

² [Assofin](#)

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

2025. márciusában a helyzet javulni kezdett az ingatlanárak korrekciója, a magasabb kereslet és a csökkenő banki árréseknek köszönhetően, és ez a tendenciának a második negyedévben is folytatódott az alacsonyabb kamatlábak miatt.

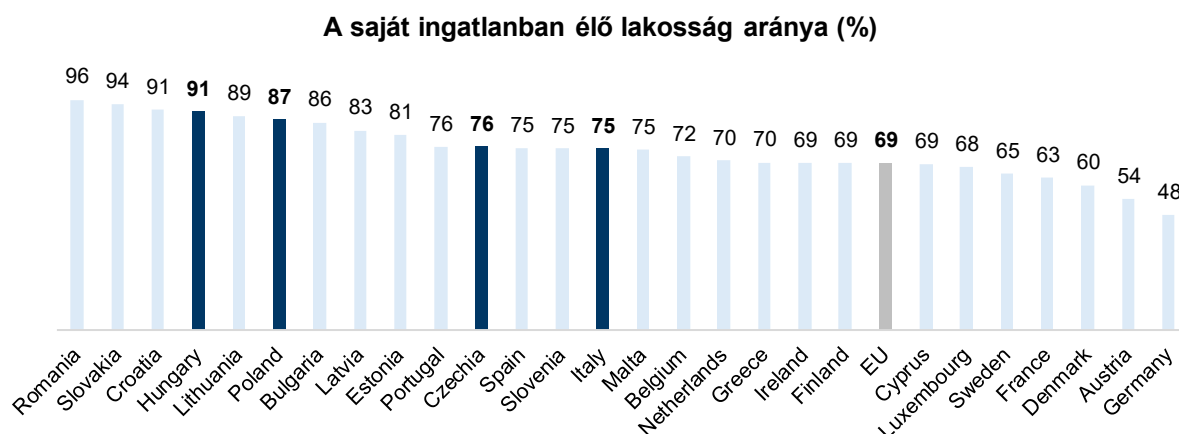
A lakáshitel folyósításának havi alakulása
milliárd PLN (bal oldali tengely, oszlop) és az év/év változás (jobb oldali tengely, vonal)



Forrás: Analizy rynkowe / Biuro prasowe BIK

2.2 Ingatlanpiac

Az Eurostat 2024-as adatai³ szerint az Európai Unió lakosságának 68%-a saját tulajdonú ingatlanban él. A Csoport országaiban átlagon felüli a lakástulajdonosi arány (Magyarországon 92%, Lengyelországban 87%, Csehországban 75%, Olaszországban 76%), ami stabil piacot biztosít a Csoport ingatlan-közvetítői tevékenységének, amely elsősorban a lakóingatlanvásárlókat és -eladókat szolgálja ki. Emellett Lengyelországban és Olaszországban⁴ a túlzásúlt lakóingatlanokban élő lakosság aránya is meghaladja az uniós átlagot, és hosszú távon várhatóan növekedni fog a lakásállomány ezeken a piacokon.



Forrás: Eurostat

A Csoport által a Duna House Barometer című kiadványban közzétett adatok szerint⁵ 2025. első félévében több mint 63 ezer tranzakció történt a magyarországi lakóingatlanpiacon, ami 3%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A fő hajtóerő a jelzáloghitelek megfizethetőségének növekedése volt, köszönhetően a csökkenő kamatlábaknak és a CSOK Plusz, a családok számára népszerű állami hitelprogram átalakításának. A 2025. szeptember 1-től elérhető Otthon Start Program 13 éves csúcsra repítette az ingatlanpiacot augusztusra.

2023-ban a lengyel ingatlanpiac erős növekedést mutatott, különösen az év utolsó negyedévében, ami nagyrészt a 2024 elején lejáró, 2%-os fix kamatozású támogatott hitelprogramnak köszönhető. Ez a kezdeményezés a lakáskereslet jelentős növekedését ösztönözte, ami a jelzáloghitelkezési tevékenység megugrását eredményezte. A megnövekedett kereslet a korlátozott kínálattal párosulva az eladások gyors növekedéséhez és a vevők korlátozott ártárgyalási lehetőségeihez vezetett. A piac 2024. során visszarendeződött és az ingatlanárak korrekciója és a bővülő kereslet következtében újra növekedésnek indult 2025. márciusában.

Olaszországban a lakástranzakciók 2014 óta tartó növekedését a Covid-19 után emelkedő kamatlábak lassították. Az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT)⁶ adatai szerint 2023-ban a lakáseladások száma 8,9%-kal csökkent az előző évhez képest. Az INB Economic Bulletin⁷ jelentésében szereplő INB szerint

³ [Statistics | Eurostat](#)

⁴ [Housing in Europe – 2024 edition - Interactive publications - Eurostat](#)

⁵ [Ingatlanpiac 2025 - Havi elemzések | Duna House Barométer](#)

⁶ [Sales of real estate units and loans – Q4 2023 – Istat](#)

⁷ [Bank of Italy - Economic Bulletin No. 1 - 2025](#)

2024 első három negyedében a lakástranzakciók száma fokozatosan kezdett helyreállni, ami főként a háztartási jelzáloghitelekhez való könnyebb hozzáférést és a lakások stabilizálódását tükrözi. Ez a tendencia várhatóan 2025-ben is folytatódik, amit a további EUR-kamatlábcsökkenés is támogat.

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2025.06.30	2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	21 863 177	18 491 412
Egyéb működési bevétel	478 235	202 717
Bevételek összesen	22 341 412	18 694 129
Saját termelésű készletek állományváltozása	(87 623)	(381 975)
Anyagköltségek	(52 535)	(56 444)
Eladott áruk és szolgáltatások	(177 338)	(116 973)
Igénybevett szolgáltatások	(17 119 319)	(14 132 054)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 411 879)	(1 375 658)
Értékcsökkenés és amortizáció	(483 981)	(414 783)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(247 344)	(226 720)
Egyéb működési ráfordítások	(344 463)	(346 275)
Működési költségek	(19 924 482)	(17 050 882)
Működési eredmény	2 416 930	1 643 247
Pénzügyi bevételek	558 170	290 972
Pénzügyi ráfordítások	(519 678)	(388 487)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	492	2 357
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	2 455 914	1 548 089
Jövedelemadók	(581 591)	(485 346)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	1 874 323	1 062 743
Megszűnő tevékenységek		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	(26 182)	0
Adózott eredmény	1 848 141	1 062 743
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(368 096)	344 908
Egyéb átfogó jövedelem	(368 096)	344 908
Teljes átfogó jövedelem	1 480 045	1 407 651
Adózott eredményből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	1 793 595	1 030 826
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	54 546	31 917
Teljes átfogó jövedelemből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	1 435 958	1 369 871
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	44 087	37 780

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Duna House Csoport nemzetközi kamatszintek általános mérséklődése következtében javuló piaci környezet mellett tudott növekedni 2024. évben és 2025. első félévében, konszolidált árbevétele 18%-kal emelkedve 19 566 millió Ft-ot tett ki (2024. első félév: 15 837 millió Ft). A növekedés motorja a pénzügyi termékközvetítési üzletág volt, míg a befektetési szegmens árbevétele visszaesett. A Csoport működési eredménye 47%-kal ugrott, 2 417 millió Ft-ot téve ki (2024. első félév: 1 643 millió Ft).

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

Bevétel szegmensenként	2025.06.30	2024.06.30	Változás %	Résarány %
Pénzügyi termékek közvetítése	19 556 097	15 836 894	23%	86%
Ingatlanszolgáltatások	2 124 876	2 148 819	-1%	12%
Egyéb	182 204	505 699	-64%	3%
Végösszeg	21 863 177	18 491 412	18%	14%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Csoport pénzügyi termékközvetítési üzletágának bevételei 23%-kal ugrottak, a Csoport árbevételének 86%-át tették ki 2025. első félévben. A Csoport összesen 626 milliárd Ft hitelvolument közvetített a félév során (2024: 506 milliárd Ft), amelyből az olaszországi tevékenységek összesen 327 milliárd Ft-ot tettek ki (2024: 235 milliárd Ft). Az egyéb szegmens bevételei nagymértékben ingadoznak a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projektlakásainak átadási ütemezésének befejezésével. A szegmens árbevétele 2025. félévben 64%-kal csökkent és 182 millió Ft-ot tett ki (2024: 506 millió Ft). A franchise ingatlanközvetítés enyhe csökkenéssel zárta a 2025. évet.

A működési költségek 17%-kal emelkedtek a 2024-as üzleti félévhez képest, összesen 19 924 millió Ft-ot tettek ki (2024: 17 051 millió Ft). A növekedést elsősorban a közvetítői tevékenység árbevételével együtt mozgó jutalékköltségek, valamint a magas magyar és lengyel bérinfláció okozta.

A Csoport 2024. első félév során mínusz 98 millió Ft pénzügyi eredmény realizált, amely a banki kamatok, valamint az árfolyamhatások negatív irányú változásának tudható be. A 2025. első félévben a kamatszintek jelentősen mérséklődtek, amik javították a Csoport hitelközvetítői alaptevékenységének teljesítményét, ugyanakkor csökkentették a szabad pénzállományon elérhető kamatszinteket, így a csoport által realizált kamatbevétel 86 millió Ft-ot tett ki (2024: 238 millió Ft). Az árfolyamok Csoport számára kedvező irányú változása miatt pénzügyi eredménye 39 millió Ft nyereséggel zárta a félévet.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparűzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2025-ös félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 582 millió Ft (2024: 485 millió Ft).

Összességében a Csoport adózott eredménye 1 848 millió Ft-ot tett ki (2024: 1 062 millió Ft). Az adózott eredményen belül 492 ezer Ft nem ellenőrző részesedésekre jut (2024: 2,3 millió Ft).

Tisztított core eredmény

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

2025. első félévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korrigálja annak eredményét.
- Realizza és Relabora EBITDA-ja: A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átvette a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES ÜZLETI JELENTÉS

Adatok ezer Ft-ban	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30	Változás %
EBITDA	3 148 255	2 284 750	37,8%
(-) MyCity EBITDA	202 161	188 560	7,2%
Core EBITDA	2 946 094	2 096 190	40,5%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	53 666	1 681	3092,5%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	0	-42 795	--
(-) Akvizíciós költség	-40 553	-8 213	393,8%
Core-t érintő korrekciók összesen	-13 113	49 327	-126,6%
Tisztított core EBITDA	2 932 981	2 145 517	36,7%

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 38%-kal növekedve 3 148 millió Ft-ot tett ki 2025. félévben (2024: 2 285 millió Ft). A növekedés meghatározó részben az olasz tevékenységhez köthető, amely 1 872 millió Ft-tal járult hozzá a Csoport EBITDA-jához (2024: 1 198 millió Ft).

A MyCity üzletág EBITDA-ja 202 millió Ft volt a 2025. első félévben (2024: 189 millió Ft).

Szegmensek eredménykimutatása

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

A Csoport a 2016-os tőzsdei bevezetés óta változatlan szegmensbontásban riportált. A Csoport fejlődése meghaladta a franchise ingatlanközvetítés örökségét és lakossági pénzügyi közvetítői és ingatlanszolgáltató vállalattá alakult át. Bevételeinek és nyereségének 80%-át a pénzügyi közvetítői szegmens (hitel- és biztosításközvetítés) termelte 2024-ben. Az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének:

- Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatásokszegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
- A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
- Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

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

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

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

A DH tevékenységei mentén három szegmenst lehet elkülöníteni:

- 1) A ingatlanszolgáltatások szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését, saját iroda üzemeltetést (Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodák), valamint kapcsolódó szolgáltatásokat (lakóingatlankezelés, energiatanúsítvány, értébecslés, alapkezelés) végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.
- 2) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanév alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- 3) A kimutatásban a szegmens belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az „Egyéb” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését, valamint a Csoport befektetési tevékenységének eredményét.

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES ÜZLETI JELENTÉS

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

2025.06.30.

millió HUF	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 125	19 556	182	21 863
Közvetlen költségek	475	14 714	-54	15 135
Bruttó fedezet	1 650	4 842	236	6 728
Közvetett működési költségek	1 271	2 256	53	3 580
EBITDA	379	2 586	183	3 148
Értékcsökkenés és értékvesztés	272	324	135	731
EBIT	107	2 262	48	2 417

Fedezeti hányad	78%	25%	130%	31%
EBITDA margin	18%	13%	101%	14%
EBIT margin	5%	12%	26%	11%

2024.06.30.

millió HUF	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 149	15 837	506	18 492
Közvetlen költségek	606	11 902	280	12 788
Bruttó fedezet	1 543	3 935	226	5 704
Közvetett működési költségek	1 331	2 053	35	3 419
EBITDA	212	1 882	191	2 285
Értékcsökkenés és értékvesztés	264	306	72	642
EBIT	-52	1 576	119	1 643

Fedezeti hányad	72%	25%	45%	31%
EBITDA margin	10%	12%	38%	12%
EBIT margin	-2%	10%	24%	9%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

Az ingatlanszolgáltatások szegmens árbevétele 1%-kal csökkent a stagnáló magyar piac következtében, ahol éves szinten 1,9%-kal nőtt a hálózati jutalékbevétele. A volumenében kisebb lengyel tevékenység 3%-os növekedést ért el. A kapcsolódó működési költségek csökkenése által a szegmens mutatói javulni tudtak előző évhez képest.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 23%-kal emelkedtek 2025. első félévében. A magasabb eredménytartalmú olaszországi tevékenységek a 2.1. pontban bemutatott piaci fellendülése eredményeképpen arányaiban csökkenő működési költségek teljes éves konszolidációja 12%-ról 13%-ra javította az EBITDA-marzsot, továbbá a nominális EBITDA 37%-kal növekedett.

A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt lakásainak átadása a 2025-ös félévben a végéhez közeledett, amelynek nagyban hozzájárult az Egyéb szegmens árbevételeinek 64%-os csökkenéséhez, 182 millió forintot tett ki 2025. első félévében (2024: 506 mFt), ám a fejlesztés közvetlen költségeinek párhuzamos csökkenése a szegmens szintű EBITDA marzsot mindössze 4%-kal csökkentette.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 2 285 millió Ft-ról a félév végére 3 148 millió Ft-ra ugrott.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES ÜZLETI JELENTÉS

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

Adatok ezer Ft-ban

	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	3 421 789	3 209 458
Olaszország	12 454 588	9 463 417
Lengyelország	5 900 841	5 683 377
Csehország	85 959	135 160
Értékesítés nettó árbevétele összesen	21 863 177	18 491 412
EBITDA		
Magyarország	996 217	807 865
Olaszország	1 871 963	1 197 904
Lengyelország	269 208	281 074
Csehország	10 867	(2 094)
EBITDA összesen	3 148 255	2 284 749
Működési eredmény		
Magyarország	735 783	607 018
Olaszország	1 541 516	871 400
Lengyelország	140 802	173 664
Csehország	(1 172)	(8 835)
Működési eredmény összesen	2 416 929	1 643 247

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Hgroup S.p.A. 2022. évi felvásárlásával átalakult a Cégcsoport földrajzi összetétele és árbevételének és EBITDA-jának több, mint fele, Olaszországból származott 2025. első félévben. Az árbevétel 2025. első félévi 18%-os növekedése mellett az EBITDA 38%-kal növekedett 2024. első félévhez képest.

Magyarországon az éves árbevétel 23%-kal emelkedett elsősorban az értékesítésre szánt ingatlanok értékesítésének okán, továbbá az EBITDA 23%-kal emelkedett a 2024. első félévhez képest, a core tevékenység eredményességének, valamint az kulcsvolumenek bővülésének okán.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 3%-kal emelkedett, EBITDA-ja 269 millió Ft-ot, működési eredménye 140 millió Ft-ot tett ki.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	2025.06.30	2024.12.31
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	5 323 125	5 833 530
Eszközhasználati jog	1 481 352	1 306 539
Ingatlanok	1 662 997	1 912 622
Gépek és berendezések	358 247	151 489
Goodwill	5 688 763	5 829 242
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	119 516	122 199
Pénzügyi eszközök	133 841	127 806
Halasztott adókövetelések	1 088 787	1 063 714
Éven túli eszközök összesen	15 856 628	16 347 141
Forgóeszközök		
Készletek	1 858 582	2 212 744
Vevőkövetelések	4 367 332	4 061 860
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	95 233	472 871
Egyéb követelések	1 558 722	1 095 238
Tényleges jövedelemadó követelések	564 021	464 709
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	6 622 422	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	74 791	500
Aktív időbeli elhatárolások	1 623 013	1 038 831
Értékesítésre tartott eszközök	1 280 390	1 180 650
Forgóeszközök összesen	18 044 506	16 183 572
Eszközök összesen	33 901 134	32 530 713

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 4%-kal növekedett 2024. december 31-hez képest, amelyben főként közrejátszottak az egyéb követeléseken belül az adott előlegek 62%-os növekedése, valamint a pénz- és pénzeszköz-egyenértékesek állományának 17%-os növekedése.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2025.06.30	2024.12.31
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(196 568)	(214 249)
Tőketartalék	1 624 675	1 601 233
Átváltási tartalék	631 602	989 240
Eredménytartalék	956 269	38 075
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	3 187 967	2 586 288
Nem ellenőrző részesedések	423 151	388 490
Saját tőke összesen:	3 611 118	2 974 778
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	595 274	653 249
Céltartalékok várható kötelezettségekre	105 148	106 848
Halasztott adó kötelezettségek	1 345 127	1 422 418
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 543 442	5 864 292
Tartozások kötvénykibocsátásból	12 957 102	13 008 028
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 348 984	1 025 680
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	20 895 077	22 080 515
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	11 759	0
Szállítói kötelezettségek	4 295 733	4 368 048
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	846 728	43 884
Egyéb kötelezettségek	1 800 922	1 435 890
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	489 728	483 405
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	712 595	315 287
Passzív időbeli elhatárolások	1 237 474	803 523
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	25 383
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9 394 939	7 475 420
Kötelezettségek és saját tőke összesen	33 901 134	32 530 713

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

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

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

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 figyelembevételre került.

A Csoport mérlegének forrásoldalának növekedésében jelentősen közrejátszik, hogy az osztalékfizetésre a félévet követő hónapban került sor, ezzel az eredménytartalékot magas szinten tartva 2024. december 31-hez képest.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	2025.06.30	2024.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	2 455 914	1 548 089
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(26 182)	0
Adózás előtti eredmény	2 429 732	1 548 089
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	583 086	509 981
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	148 239	131 522
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	71 277	35 612
Nettó árfolyamkülönbözet	43 219	1 234
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség		0
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(278 545)	0
Pénzügyi bevételek	(279 625)	(290 972)
Pénzügyi költségek	519 678	388 487
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(492)	(2 357)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	1 699	(13 886)
Működő tőke változásai		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(965 446)	69 766
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	354 162	401 333
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	(109 796)	(1 267 800)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	579 200	(430 410)
	3 096 388	1 080 599
Kapott kamatok	90 892	238 883
Kifizetett kamatok	(349 354)	(340 667)
Fizetett jövedelemadó	(303 669)	(657 841)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	2 534 256	320 974
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	200 853	0
Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(450 291)	(2 284)
Pénzügyi eszközök vásárlása	(6 035)	29 614
Közös vezetésű vállalatnál kapott osztalék	(2 350)	0
Fejlesztési kiadások	(79 512)	(73 050)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(337 335)	(45 721)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0	0
Saját részvények vásárlása	(20 968)	(10 902)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0	0
Halasztott vételár fizetése	(920 672)	(237 763)
Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(247 299)	(273 104)
Hitelfelvételből származó bevétel	0	0
Hitelek visszafizetése	(46 215)	(279 140)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(80 778)	(4 527 350)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(1 315 932)	(5 328 259)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	880 989	(5 053 005)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	5 656 169	8 292 649
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	159 556	(8 307)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	6 696 714	3 231 337

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 2 430 millió Ft adózás előtti eredmény mellett 2 534 millió Ft-ot tett ki 2025. első félévben (2024: 321 millió Ft). Az összehasonlító időszakban 1 268 millió Ft összértékű értékesítési célú ingatlanvásárlás csökkentette a működési cash flow-t. Ilyen jellegű beruházás 2025. év első felében nem történt.

A Célcsoport 201 millió Ft-ra tett szert tárgyi eszközök értékesítéséből (2024: 0 Ft) és 6 millió Ft-osztalékfizetést hajtott végre közös vezetésű vállalatnak (2024: 30 millió Ft).

Az új központi irodaház berendezésével kapcsolatban 176 millió forint gép és berendezés került aktiválásra. Ezen kívül a felújítással kapcsolatban 274 millió forint kivitelezési költség került aktiválásra ingatlanok között.

A Hgroup S.p.A. felvásárláshoz kapcsolódóan 921 millió Ft halasztott vételárat fizetett meg a Csoport. 2025. és 2024. első félévében nem került sor nem ellenőrző részesedések megszerzésére.

Fizetett kamatok 349 millió Ft-ot tettek ki (2024: 341 millió Ft), kapott kamatok összege 91 millió Ft volt 2025. első félévben (2024: 239 millió Ft).

A Csoport összesen 46 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2025. első félévében (2024: 279 millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2024. első félév végi 3 231 millió forintról 6 697 millió Ft-ra emelkedett. Ezen összegben felül további 74 791 ezer forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
HGROUP bankgarancia	74 291 eFt	A Hgroup fennálló hiteltartozásai fedezésére szolgáló vagyoni biztosíték.
Összesen:	74 791 eFt	

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

3.5 Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Melléklet	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2023. december 31-én		171 989	(160 147)	1 562 273	3 417 152	244 817	5 236 084	231 475	5 467 559
Adózott eredmény					1 030 826		1 030 826	31 917	1 062 743
Egyéb átfogó jövedelem	43					339 045	339 045	5 863	344 908
Teljes átfogó jövedelem					1 030 826	339 045	1 369 871	37 780	1 407 651
Akvízió	2.4.2			0	0		0	163	163
Osztalék	18				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás	19		90 644				90 644		90 644
MRP és vezetői részvényprogram	19			5 969			5 969		5 969
Egyenleg 2024. június 30-án		171 989	(69 503)	1 568 242	(5 922)	583 862	2 248 668	269 418	2 518 086
Adózott eredmény					1 066 495		1 066 495	54 111	1 120 606
Egyéb átfogó jövedelem						405 378	405 378	11 255	416 633
Teljes átfogó jövedelem					1 066 495	405 378	1 471 873	65 366	1 537 239
Akvízió					(1 022 498)		(1 022 498)	53 706	(968 792)
Saját részvény vásárlás			(144 746)				(144 746)		(144 746)
MRP és vezetői részvényprogram				32 991			32 991		32 991
Egyenleg 2024. december 31-én		171 989	(214 249)	1 601 233	38 075	989 240	2 586 288	388 490	2 974 778
Adózott eredmény					1 793 595		1 793 595	54 546	1 848 141
Egyéb átfogó jövedelem						(357 638)	(357 638)	(10 459)	(368 097)
Teljes átfogó jövedelem					1 793 595	(357 638)	1 435 957	44 087	1 480 045
Akvízió							0	(9 426)	(9 426)
Osztalék					(875 401)		(875 401)		(875 401)
Saját részvény vásárlás			17 681				17 681		17 681
MRP és vezetői részvényprogram				23 442			23 442		23 442
Egyenleg 2025. június 30-án		171 989	(196 568)	1 624 675	956 269	631 602	3 187 967	423 151	3 611 118

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

4. A Csoport 2025. évre vonatkozó tervei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 199-ről 192 főre mérséklődött. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 2025-re 59 főre bővült a létszám. Lengyelországban 4,37 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók kimutatott statisztikai létszáma 11,5 fővel csökkent egyes támogató területek technikai átszervezése következtében, ugyanakkor ez nem járt a teljes munkaidő egyenérték mutató csökkenésével. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

6. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2025. június 30-án

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	237 408 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350 Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	1 187 040 db	237 408 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	1 187 040 db	237 408 db

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket⁸, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Dymschiz Gay	13 474 378	39,18%
Dymschiz Doron	13 474 538	39,18%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

⁸ 2024. december 31-i állapotra vonatkozóan

8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2025. június 30-án (db)		368 304	368 304
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2024.11.12	2025.11.11	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000

Osztalékelőbbséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

9. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

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

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2025. június 30-án:

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

Felügyelőbizottság

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

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

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2025. június 30-án:

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

Audit Bizottság

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2025. június 30-án:

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

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2025. június 30-án:

<i>darab</i>	"A" Törzsrészesvények	"B" Dolgozói részesvények
<i>Igazgatósági tagok</i>		
Dymschiz Gay	13 474 378	438
Dymschiz Doron	13 474 538	0
Máté Ferenc	368 079	225
Schilling Dániel	113 319	138
dr. Nagy Jenő	0	0
Igazgatósági tagok összesen	27 430 314	801
<i>Felügyelőbizottsági tagok</i>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
Felügyelőbizottsági tagok összesen	0	0

Egyéb nyilatkozatok

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

Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása
Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.
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)

• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok
• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük
• 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
• Bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

10. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

	2025.06.30	2024.06.30
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	3 611 119	2 518 086
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2100%	1464%

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

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

A Scope Ratings GmbH 2025. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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

A Társaság tőke kockázata 2025. első féléve során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2025. június 30. és 2024. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2025.06.30	2024.12.31
Vevőkövetelések	4 367 332	4 061 860
Egyéb követelések	1 558 722	1 095 238
Pénzügyi eszközök	133 841	127 806
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	6 622 422	5 656 169
Elkülönített pénzeszközök	74 791	500
Összesen	12 757 108	10 941 573
Elkülönített pénzeszközök	74 791	500
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Hgroup bankgarancia	74 291	0

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

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

	Credit Rating -	2025.06.30	2024.12.31
	Fitch		
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	4 528 630	2 059 077
Gránit Bank Zrt.	BBB	-42	246 787
OTP Bank Nyrt.	BBB+	701	738
PayPal Holdings, Inc	A-	-75	0
Bank Millennium SA	A-	591 703	607 181
Société Générale	A	23 523	82
Banca Unicredit	BBB+	907 443	609 865
UBI BANK	BBB	98 267	1 974 876
BPER BANCA	BBB	262 587	63 979
Banca Monte dei Paschi	BB+	0	28 356
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	278 086	56 907
Banca di Asti	AAA	117	0
Banco BPM S.p.A.	BBB-	156	200
Bankszámlaegyenlegek összesen		6 691 096	5 648 048

Deviza kockázat

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

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

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2025.06.30	2024.12.31
HUF	1 697 060	1 672 608
EUR	4 385 777	3 323 660
PLN	591 702	660 319
CZK	22 674	82
Összesen	6 697 213	5 656 669

Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

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

2024. december 31.

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

2025. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	123 244	535 107	58 046	716 396
Kamatozó kötvények	468 000	10 352 400	3 921 600	14 742 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 955 550	1 754 758		4 710 308
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	517 999			517 999
Lízing kötelezettségek	489 728	1 165 709	183 275	1 838 712
Szállítói kötelezettségek	4 295 733			4 295 733
Összesen	8 850 254	13 807 973	4 162 921	26 821 148

Piaci kockázat

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

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

Ingtatlanpiaci kockázatok

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

11. Mérlegzárást követő változások

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

Osztalékfizetés

A Csoport 750 millió Ft osztalékot fizetett törzsrészesvényeseknek 2025. július 11-én a 11/2025. (04.30.) számú közgyűlési határozat alapján.

Kiberccsalás

A Csoport egy legfeljebb 150 millió Ft-os adózás utáni veszteséget okozó kiberccsalás áldozatává vált 2025. szeptemberben. Az incidens kizárólag pénzügyi veszteséget okozott, nem érintett semmilyen ügyfél-, beszállítói vagy munkatársi információt, vagy adatot.

12. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/Sissuer/3433)⁹ kerül közzétételre.

⁹ https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/Sissuer/3433

13. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2025. év első félévre vonatkozó nem könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Budapest, 2025. szeptember 30.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron

Igazgatósági tag

Dymschiz Gay

Igazgatósági tag

Máté Ferenc

Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő

Igazgatósági tag

Schilling Dániel

Igazgatósági tag