

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2016. JÚNIUS 30.



**DUNA HOUSE®**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	12
2.1.3	Árbevétel .....	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak .....	15
2.1.7	Goodwill.....	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések .....	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök .....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek .....	17
2.1.12	Céltartalékok .....	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	18
2.1.14	Társasági adó .....	19
2.1.15	Lízing .....	20
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.19	Osztalék .....	21
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	21
2.1.21	Állami támogatások.....	21
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	21
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	22
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	23
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	24
2.3.5	Értékcsökkenés .....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	31
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	32
5.	Immateriális javak .....	33
6.	Goodwill.....	33
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	34
8.	Pénzügyi eszközök .....	34
9.	Halasztott adó követelések .....	35
10.	Vevőkövetelések.....	36

11.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	36
12.	Egyéb követelések .....	37
13.	Aktív időbeli elhatárolások .....	37
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	38
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	38
16.	Hosszú lejáratú hitelek .....	40
17.	Halasztott adó kötelezettségek .....	41
18.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	42
19.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....	42
20.	Szállítói kötelezettségek .....	42
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	43
22.	Egyéb kötelezettségek.....	44
23.	Passzív időbeli elhatárolások.....	45
24.	Árbevétel .....	45
25.	Egyéb működési bevételek.....	47
26.	Anyagköltségek.....	47
27.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	48
28.	Igénybevett szolgáltatások .....	48
29.	Személyi jellegű ráfordítások .....	49
30.	Egyéb működési ráfordítások .....	49
31.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	50
32.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	50
33.	Jövedelemadók.....	50
34.	Egy részvényre jutó eredmény .....	51
35.	Szegmensinformációk.....	52
36.	Kockázatkezelés.....	58
37.	Pénzügyi instrumentumok .....	61
38.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	62
39.	Mérlegfordulónap utáni események.....	62
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	63

**Konzolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2016.06.30.</u>	<u>2015.12.31.</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	4	84.977	52.665
Befektetési célú ingatlanok	5	1.645.831	1.323.536
Ingatlanok	3	509.479	469.009
Gépek és berendezések	3	57.917	46.679
Goodwill	6	832.430	18.500
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	481.929	-
Pénzügyi eszközök	8	67.197	48.119
Halasztott adókövetelések	9	112.820	15.134
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>3.792.580</u></b>	<b><u>1.973.642</u></b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek		10.456	8.494
Vevőkövetelések	10	320.237	76.126
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	11	348.553	-
Egyéb követelések	12	49.313	40.913
Tényleges jövedelemadó követelések		31.044	23.915
Aktív időbeli elhatárolások	13	377.976	412.402
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	397.655	415.747
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>1.535.234</u></b>	<b><u>977.597</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>5.327.814</u></b>	<b><u>2.951.239</u></b>

**Konzolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Melléklet</b>	<b>2016.06.30.</b>	<b>2015.12.31.</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	15	153.050	153.050
Tőketartalék	15	9.479	9.479
Átváltási tartalék		(5.913)	-
Eredménytartalék	15	2.217.795	1.525.238
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>2.374.411</b>	<b>1.687.767</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		-	-
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>2.374.411</b>	<b>1.687.767</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	16	904.373	495.155
Halasztott adó kötelezettségek	17	103.913	39.026
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	17.723	9.597
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>1.026.009</b>	<b>543.778</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	19	477.880	114.000
Szállítói kötelezettségek	20	89.267	35.233
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	620.054	11.031
Egyéb kötelezettségek	22	282.332	240.884
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		21.882	25.747
Passzív időbeli elhatárolások	23	435.979	292.799
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>1.927.394</b>	<b>719.694</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>5.327.814</b>	<b>2.951.239</b>

## Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	24	2.003.282	1.341.090
Egyéb működési bevétel	25	149.696	51.893
<b>Bevételek összesen</b>		<b>2.152.978</b>	<b>1.392.983</b>
Anyagköltségek	26	26.643	21.962
Eladott áruk és szolgáltatások	27	568.225	328.510
Igénybevett szolgáltatások	28	708.985	355.902
Személyi jellegű ráfordítások	29	194.173	140.056
Értékcsökkenés és amortizáció	3,5	37.264	34.580
Egyéb működési ráfordítások	30	67.183	26.525
<b>Működési költségek</b>		<b>1.602.473</b>	<b>907.535</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>550.505</b>	<b>485.448</b>
Pénzügyi bevételek	31	72.163	17.751
Pénzügyi ráfordítások	32	(32.568)	(7.795)
Tőkemódszerrel értékelt részesedések eredménye	7	480.929	-
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.071.029</b>	<b>495.404</b>
Jövedelemadók	33	(130.872)	(73.200)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>940.157</b>	<b>422.204</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>(5.913)</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>934.244</b>	<b>422.204</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>934.244</b>	<b>423.661</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>-</b>	<b>(1.457)</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	34		
Alap		300	132
Hígított		300	132

A 9-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Tőketartalék</b>	<b>Eredménytartalék</b>	<b>Átváltási tartalék</b>	<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>Nem ellenőrzésre jogosító részesedés</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2014. december 31-én</b>	<b>150.000</b>	-	<b>968.722</b>		<b>1.118.722</b>	<b>27</b>	<b>1.118.749</b>
Osztalék			(405.000)		(405.000)	-	(405.000)
Tőkeemelés	3.050	9.479	(1)		12.528		12.528
Teljes átfogó jövedelem			967.197		967.197	(1.457)	965.740
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			(5.680)		(5.680)	1.430	(4.250)
<b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>1.525.238</b>	-	<b>1.687.767</b>	-	<b>1.687.767</b>
Osztalék			(247.600)		(247.600)		(247.600)
Teljes átfogó jövedelem			940.157	(5.913)	934.244		934.244
<b>Egyenleg 2016. június 30-án</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>2.217.795</b>	<b>(5.913)</b>	<b>2.374.411</b>	-	<b>2.374.411</b>

A 9-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	940.157	422.204
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	37.264	34.580
Halasztott adó	(32.799)	5.202
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(100.406)	(19.746)
Tőke módszerrel való értékelés	(480.929)	-
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(1.963)	(2.993)
Vevő és egyéb követelések változása	(608.190)	114.870
Aktív időbeli elhatárolások változása	34.427	(139.369)
Szállítók változása	54.034	32.229
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	650.972	42.362
Passzív időbeli elhatárolások változása	143.179	30.364
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>635.746</b>	<b>519.703</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak (beszerzése)	(339.993)	(321.606)
Részesedések beszerzése	(839.342)	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1.179.335)</b>	<b>(321.606)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	773.097	71.145
Tőkebefizetés	-	49
Értékpapír értékesítés / (vásárlás)	-	351.537
Osztalék fizetése	(247.600)	(405.000)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>525.497</b>	<b>17.731</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(18.092)	215.828
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	415.747	266.751
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>397.655</b>	<b>482.579</b>

A 9-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 139 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 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 vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A Duna House Holding Nyrt. 49.15%-os tulajdonosa a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (korábbi nevén: Duna House Int. (Cyprus) Ltd., címe: 106-108 Ermou Street, Stoa G.I Kizi Block Ermou, Flat 110 6022 Larnaca, Cyprus, regisztrációs száma: HE203598)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2016. június 30-án	Tulajdoni hányad 2015. december 31-én
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	42.75%	45.74%
Medasev Holding Kft.	52.27%	52.27%
Magánszemélyek	0.14%	1.96%
MKC Investment Sp.z.o.o.	2.99%	-
Dolgozói részvények	1.85%	0.03%
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében, a korábbi csehországi zöldmezős beruházás után, 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő 1-2 évben organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2016. szeptember 9-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Szertenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2015. december 31-éig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási

Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

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 pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

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

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

## **2. Számviteli politika**

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

### **2.1 A számviteli politika lényeges elemei**

#### **2.1.1 A konszolidáció alapja**

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a 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 irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

## **2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)**

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

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

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

### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

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

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

---

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

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

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

### 2.1.3 Árbevétel

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben

leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.5 **Értékvesztés**

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

#### 2.1.6 **Immateriális javak**

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

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

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

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

#### 2.1.7 **Goodwill**

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.8 Készletek

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

### 2.1.9 Követelések

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

### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

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

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

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

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



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

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

#### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

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

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

---

### 2.1.12 Céltartalékok

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

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

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

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

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

### 2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték

---

változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

#### 2.1.14 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

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

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

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

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

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját

tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

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

#### **2.1.15 Lízing**

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

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

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

#### **2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2016. június 30-ára, sem 2015. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

---

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

#### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

#### **2.1.19 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

#### **2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye**

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

#### **2.1.21 Állami támogatások**

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételeként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

#### **2.1.22 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 2015. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

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

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

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

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

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

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2016-ban a Csoport alkalmazza az összes, 2016. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló 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 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2016. június 30-án 75.908 eFt, 2015. december 31-én 75.850 eFt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### 2.3.3 Speratív jutalékok

---

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékokra vonatkozóan kimutatott követelés a konszolidált mérlegben 2016. június 30-án 208.139 eFt, 2015. december 31-én 184.870 eFt, 2015. június 30-án 169.795 eFt.

A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

#### **2.3.4 Befektetési célú ingatlanok**

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport értékbecslőt alkalmaz, valamint az iparági jelentős tapasztalatából fakadó ismereteit is felhasználja.

#### **2.3.5 Értékcsökkenés**

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2016. június 30-ával végződő időszakra 37.264 eFt, a 2015. december 31-ével végződő évre 73.900 eFt, 2015. június 30-ával végződő időszakra 34.580 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.



## 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

### Leányvállalatként

	címe:	2016	2015
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Nyrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metro Finance	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Poludnie	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Usługi Wspolne	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Warszawa	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-

### Társult és közös vállalkozásként

	címe:	2016	2015
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Pusztakúti 12. Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Reviczky 6-10. Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Zsinór 39 Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
IH Project X Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-

(\*) Az Investment House Kft. leányvállalatai.

A lengyel leányvállalatok megszerzése a következő módon történt:

Cég neve	Azonosítható nettó eszközök	Tulajdoni és szavazati hányad	Anyavállalatra jutó nettó eszközérték	Ellenérték	Goodwill/ (badwill)
Metrohouse Franchise S.A.	271.097	100%	271.097	863.464	592.367
Metro Finance	41.545	100%	41.545	429	(41.116)
Metrohouse Poludnie	(23.942)	100%	(23.942)	714	24.656
Metrohouse Usługi Wspolne	(174.761)	100%	(174.761)	22.146	196.907
Metrohouse Warszawa	14.411	100%	14.411	714	(13.697)

Az Investment House Kft. megszerzése a következő módon történt:

Azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó értéke:	-3.876 eFt
Felvásárlással érintett nettó eszközök %-a:	50%
Felvásárlással érintett nettó eszközök értéke:	-1.938 eFt
Felvásárlási ár:	1.000 eFt
Többslet:	2.938 eFt

---

## 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

### 2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

### 2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

### 2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.

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

### 2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

### 2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

---

#### 2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.

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

#### 2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

#### 2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

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

#### 2.4.1.9 Home Management Kft.

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

#### 2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

#### 2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

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

---

#### 2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

#### 2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbtv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA<sup>1</sup>-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK<sup>2</sup>). A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy a Társaság kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

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

#### 2.4.1.14 Investment House Kft. és projekt-társaságai

Az Investment House Kft. a Duna House Holding Nyrt. és az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd., izraeli székhelyű cég közös vezetésű vállalata, a két tulajdonos 50%-50%-os részesedésével. A Társaság feladata az ingatlanfejlesztési szegmensen belüli, lakóingatlanok fejlesztésével kapcsolatos stratégia kidolgozása és megvalósítása a cég leányvállalatain (projektcégein) keresztül. Az Investment House Kft. jelenleg négy projektcéggel rendelkezik.

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projektcég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 196 lakásos Forest-Hill lakópark felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án.

A Zsinór 39 Projekt Kft. célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése.

A IH Project X Kft. egyelőre nem végez projekt-kivitelezési tevékenységet, konkrét feladata a jövőben kerül meghatározásra.

---

<sup>1</sup> Alternatív Befektetési Alap

<sup>2</sup> Alternatív Befektetési Alapkezelő

#### 2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.

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

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

A Metro House Franchise S.A. négy, 100%-os tulajdonrészt leányvállalattal rendelkezik, amelyek a következők.

Míg a Metrofinance Sp. z.o.o feladata a pénzügyi termékközvetítés, a MH Warszawa Sp. z.o.o és MH Poludnie Sp. z.o.o cégek a saját tulajdonú és működtetésű irodákat foglalják magukban a központi varsói és a dél-lengyelországi, krakkói területeken.

Az MH Usługi Wspólne S.A jelenleg nem végez operatív tevékenységet.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2014. december 31-én</b>	<b>624.697</b>	<b>231.773</b>	<b>856.470</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	11.866	17.792	29.658
Csökkenés és átsorolás	(138.898)	(112.831)	(251.729)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>497.665</b>	<b>136.734</b>	<b>634.399</b>
Konzolidációs kör bővülése	1.294	15.638	16.932
Növekedés és átsorolás	51.865	8.706	60.571
Csökkenés és átsorolás	(7.487)	(23.613)	(31.100)
<b>2016. június 30-án</b>	<b>543.337</b>	<b>137.465</b>	<b>680.802</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
<b>2014. december 31-én</b>	<b>35.355</b>	<b>130.210</b>	<b>165.565</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	22.270	22.933	45.203
Csökkenés	(28.969)	(63.088)	(92.057)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>28.656</b>	<b>90.055</b>	<b>118.711</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	10.728	13.022	23.750
Csökkenés	(5.526)	(23.529)	(29.055)
<b>2016. június 30-án</b>	<b>33.858</b>	<b>79.586</b>	<b>113.406</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2014. december 31-én</b>	<b>589.342</b>	<b>101.563</b>	<b>690.905</b>
<b>2015. december 31-én</b>	<b>469.009</b>	<b>46.679</b>	<b>515.688</b>
<b>2016. június 30-án</b>	<b>509.479</b>	<b>57.917</b>	<b>567.396</b>

**4. Befektetési célú ingatlanok**

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	-
Növekedés és átsorolás	1.140.498
Valós érték változása	183.038
Csökkenés és átsorolás	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>1.323.536</b>
Növekedés és átsorolás	338.489
Valós érték változása	100.406
Csökkenés és átsorolás	(116.600)
<b>2016. június 30-án</b>	<b>1.645.831</b>
<b>Valós érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	-
<b>2015. december 31-én</b>	<u><u>1.323.536</u></u>
<b>2016. június 30-án</b>	<u><u>1.645.831</u></u>

2015 első félévében a Csoport néhány ingatlant átminősített saját használatból befektetési célú ingatlanok közé, melyek elsődleges tartási célja a rövid távú bérleti díj realizálás, valamint a hosszú távú tőkenövekedés.



## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	<b>167.790</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	67.004
Csökkenés és átsorolás	(7.526)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>227.268</b>
Konzolidációs kör bővülése	32.327
Növekedés és átsorolás	13.499
Csökkenés és átsorolás	(1.405)
<b>2016. június 30-án</b>	<b>271.689</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	<b>153.432</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	28.697
Csökkenés	(7.526)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>174.603</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	13.514
Csökkenés	(1.405)
<b>2016. június 30-án</b>	<b>186.712</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	<b>14.358</b>
<b>2015. december 31-én</b>	<b>52.665</b>
<b>2016. június 30-án</b>	<b>84.977</b>

## 6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Home Management Kft.	18.500	18.500
Metrohouse Franchise S.A.	592.367	-
Metrohouse Poludnie	24.656	-
Metrohouse Usługi Wspolne	196.907	-
<b>Goodwill összesen</b>	<b><u>832.430</u></b>	<b><u>18.500</u></b>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A lengyel leányvállalatokhoz köthető goodwill értéke a leányvállalatok üzleti terve alapján megfelelő.

## 7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Társult és közös vállalkozásokban való befektetések az Investment House Kft. tőkemódszerrel értékelt részesedés értékét mutatja. 2016-ban 480.929 eFt tőkemódszerrel való értékelés növelte a részesedés értékét, mely az Investment House Kft. saját és leányvállalatainak nettó eszközértékének növekedéséből keletkezett.

## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
PEMAK* 15221	-	38.036
Opusse 138.000 kötvény	39.546	-
Kaució, óvadék	27.651	10.083
<b>Összesen</b>	<b><u>67.197</u></b>	<b><u>48.119</u></b>

\*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

## 9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 10% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

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

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	5.975	5.980
Ingatlanok, gépek, berendezések	(1.461)	(1.966)
Veszteségelhatárolás	108.304	11.120
Levonható különbség összesen	<u>112.818</u>	<u>15.134</u>
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<u><b>112.818</b></u>	<u><b>15.134</b></u>

A halasztott adókövetelések állományának jelentős növekedése a lengyelországi Metrohouse Franchise S.A. akvizíciója révén megszerzett cégek, mindenekelőtt az MH Usługi Wspólne Sp. z.o.o korábbi működése során keletkezett, elhatárolt negatív adóalapokra számított halasztott adókövetelés-állományra vezethető vissza. Az összesen mintegy 2.100.000 PLN összegű elhatárolt negatív adóalap megközelítőleg 60%-ának felhasználására legkésőbb 2019-ig, 40%-ának felhasználására pedig 2020-ig ad lehetőséget a lengyel társasági adótörvény.

## 10. Vevőkövetelések

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőkövetelések	396.145	151.976
Vevőkövetelések értékvesztése	(75.908)	(75.850)
<b>Összesen</b>	<b><u>320.237</u></b>	<b><u>76.126</u></b>

A vevőkövetelések növekedése elsősorban a lengyelországi akvizícióra vezethető vissza, a lengyel leányvállalatok követelésállománya 162 millió forintot magyaráz a vevőkövetelések 2015. december 31-i egyenlegéhez képesti növekedésből. A lengyel cégek esetében alkalmazott fizetési határidő jellemzően 21 nap (Metrohouse Finace) és 35 nap (Metrohouse Warszawa, Metrohouse Poludnie) között alakul, a 180 napon túl lejárt követelésekre 100% értékvesztés kerül elszámolásra.

## 11. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	348.553	-
<b>Összesen</b>	<b><u>348.553</u></b>	<b><u>-</u></b>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Investment House Kft.	102.842	-
Pusztakúti 12. Kft.	155.935	-
Reviczky 6-10. Kft.	49.539	-
Zsinór 39 Projekt Kft.	35.445	-
Egyéb	4.792	-
<b>Összesen</b>	<b><u>348.553</u></b>	<b><u>-</u></b>

A kapcsolt követelések túlnyomórészt kölcsönköveteléseket teljesítenek meg.

## 12. Egyéb követelések

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb követelések	49.313	40.913
<b>Összesen</b>	<b>49.313</b>	<b>40.913</b>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kaució	9.735	8.235
Adott előlegek	3.898	11.944
Egyéb követelések (adók)	11.461	16.976
Rövid lejáratú kölcsönök	3.654	3.758
Peres ügyek	5.263	-
Egyéb	15.302	-
<b>Összesen</b>	<b>49.313</b>	<b>40.913</b>

## 13. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	116.545	195.007
Költségek aktív időbeli elhatárolása	53.292	32.525
Speratív jutalék	208.139	184.870
<b>Összesen</b>	<b>377.976</b>	<b>412.402</b>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját, gyakoriságát tekintve). Általánosságban e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék futamidejével arányban álljon a közvetítői jutalék elszámolása.

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 várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

#### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Pénztárak	4.183	1.450
Bankszámla	393.472	414.297
<b>Összesen</b>	<b><u>397.655</u></b>	<b><u>415.747</u></b>

#### 15. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 153.050 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.060.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű elsőbbségi részvényekből áll.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymshiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Nyrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszó befizetése mellett, melynek eredményeként árszós tőkeemeléssel 12.480 eFt összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrészvény került kibocsátásra.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói részvényeket bocsátott ki 50 eFt-os névértéken, melyből 49 eFt-ot befizettek a tulajdonosok, 1 eFt-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A dolgozói részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvennyel osztalékelsőbbségi jogokkal).

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

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív.

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

2016-ban 247.600 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2015. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.600 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 200.000 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A dolgozói részvények utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

A Duna House Holding Nyrt. a Metrohouse Csoport 2016. áprilisában lebonyolított akvizíciója során, a korábbi tulajdonos MKC Investments Sp. z.o.o.-nak fizetendő vételár egy részét saját részvényekkel egyenlítette ki. Az összesen 91.500 db, 50 Ft-os névértékű törzsrészvény megszerzése révén az MKC Investments Sp. z.o.o. a Duna House Holding Nyrt.-ben 2,99%-os résztulajdonossá vált.

## 16. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Raiffeisen hitel (FHB hitel)	101.963	113.963
Raiffeisen hitel II.	320.612	381.192
Raiffeisen hitel (Metro)	481.798	-
<b>Összesen</b>	<b><u>904.373</u></b>	<b><u>495.155</u></b>

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

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

	<u>Törlesztési terv</u>
2017 (fél év)	12.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2020 után	17.963
<b>Összesen</b>	<b><u>101.963</u></b>

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára. 2016. június 30-ig ebből 576.921 eFt lehívására került sor. A kölcsön lejáratára 2022. február 25.. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

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

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 2,0 egységet és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után is eléri a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.



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

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

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

A Raiffeisen (Metro) hitel törlesztési terve a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2017 (fél év)	60.225
2018	120.450
2019	120.450
2020	120.450
2020 után	60.223
<b>Összesen</b>	<b>481.798</b>

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

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

## 17. Halasztott adó kötelezettségek

	<b>2016. június 30.</b>	<b>2015. december 31.</b>
Értékcsökkenés	34.731	20.718
Veszteségelhatárolás	-	(2.272)
Értékvesztés	(3.887)	(1.604)
Konzolidációs módosítások miatt	73.069	22.184
<b>Összesen</b>	<b>103.913</b>	<b>39.026</b>

A halasztott adókötelezettségek állományának jelentős növekedése a Home Line Center Kft.-ben illetve a tőkemódszerrel értékelt Investment House Kft. projektcégeiben lévő befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódó visszaforduló időbeli különbözetre számított adófizetési kötelezettségre vezethető vissza.

## 18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Lízingek	17.723	9.597
<b>Összesen</b>	<b><u>17.723</u></b>	<b><u>9.597</u></b>

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

## 19. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Raiffeisen (FHB) hitel rövid lejáratú része	24.000	24.000
Hittel terhelt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek rövid lejáratú része	90.000	90.000
Raiffeisen (Metro) rövid lejáratú része	120.450	-
Kötvénykibocsátásból kötelezettség (lengyel)	130.507	-
Folyószámlahitel	112.923	-
<b>Összesen</b>	<b><u>477.880</u></b>	<b><u>114.000</u></b>

A rövid lejáratú hitelállomány növekedésének legfőbb oka az összehasonlítható időszakhoz képesti hangsúlyeltolódás a Csoport finanszírozási struktúrájában, a banki hitelfinanszírozás javára. A lengyelországi akvizíciót támogató Raiffeisen (Metro) hitel miatt mintegy 120 mHUF-fal magasabb a hitelállomány, mint egy évvel korábban. A Metrohouse csoport finanszírozása a felvásárlást megelőző időszakban jelentős mértékben vállalati kötvénykibocsátáson alapult. Az Metrohouse Duna House Csoportba való bekerülése eredményeképpen ezen korábbi kötvénykibocsátásból eredő kötelezettség összege 130 mHUF-fal növelte a rövid lejáratú kölcsönök és hitelek összegét.

A Csoporton belüli likviditás növelését szolgálják a folyószámlahitelek, amelyből a Duna House Holding Nyrt. részesedése mintegy 90 mHUF.

## 20. Szállítói kötelezettségek

	<b>2016. június 30.</b>	<b>2015. december 31.</b>
Szállítók	89.267	35.233
<b>Összesen</b>	<b>89.267</b>	<b>35.233</b>

A szállítói kötelezettségállomány növekedése elsősorban a lengyelországi Metrohouse cégek csoportba kerülésével függ össze, amely cégek kötelezettségállománya 31.962 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

## 21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<b>2016. június 30.</b>	<b>2015. december 31.</b>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	620.054	11.031
<b>Összesen</b>	<b>620.054</b>	<b>11.031</b>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<b>2016. június 30.</b>	<b>2015. december 31.</b>
GDD Ingatlan	89.500	-
Medadston Holdings Limited	91.516	-
Severican Holdings Limited	142.273	-
Dolgozói osztalék előírás	35.952	11.031
Visszavásárolt részvénnel kapcsolatos kötelezettség	260.460	-
Egyéb	353	-
<b>Összesen</b>	<b>620.054</b>	<b>11.031</b>

A kapcsolt kötelezettségek jellegük szerint osztalékfizetési és kölcsönkötelezettséget valamint visszavásárolt saját részvények vételárához kapcsolódó kötelezettségeket foglalnak magukban. A részvények a Duna House Holding Nyrt. általi visszavásárlása a lengyelországi akvizícióval összefüggésben valósult meg.

## 22. Egyéb kötelezettségek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	282.332	240.884
<b>Összesen</b>	<b><u>282.332</u></b>	<b><u>240.884</u></b>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	10.427	186
Adókötelezettség	53.214	32.021
Jövedelemtartozás	13.690	9.708
Kapott letétek	10.845	1.418
Laktástulajdonosok elszámolási számla	92.388	105.490
Bérlők elszámolási számlája	5.214	75.423
Kapott kauciók	75.238	12.107
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	7.751	4.367
Egyéb	13.565	164
<b>Összesen</b>	<b><u>282.332</u></b>	<b><u>240.884</u></b>

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül nyilvántartásra az ingatlankezelő cégnél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

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

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

### 23. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	248.846	170.378
Költségek passzív időbeli elhatárolása	174.901	108.488
Kapott támogatások	12.232	13.933
<b>Összesen</b>	<b><u>435.979</u></b>	<b><u>292.799</u></b>

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

### 24. Árbevétel

<b>Bevétel típusa</b>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	728.361	545.544
Ingatlanközvetítés bevétele	439.694	331.231
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	290.323	199.957
Marketing díj bevétele	79.656	65.467
Ingatlankezelés bevétele	60.018	40.238
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	33.486	28.330
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	23.267	26.790
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	27.049	25.692
Értékbecslés árbevétele	33.689	23.839
Oktatások, képzések bevétele	26.550	14.404
Értékesítés támogatás bevétele	12.160	12.968
Ingatlan értékesítés bevétele	196.720	-
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	13.613	11.938
Biztosítás közvetítés bevétele	7.569	8.044
Bérleti díj bevétel	31.127	6.648
<b>Végösszeg</b>	<b><u>2.003.282</u></b>	<b><u>1.341.090</u></b>

Legnagyobb mértékben (183m HUF-tal) a pénzügyi termékközvetítés árbevétele növekedett köszönhetően a lakossági jelzáloghitel piac fellendülésének. A saját irodák ingatlanközvetítési bevétele 108m HUF-tal (32%-kal) növekedett 2015 első félévéhez-hez képest, míg a franchise rendszerből származó franchise és szolgáltatási díjak 45%-kal, 90m HUF-tal növekedtek. Ez a három árbevételkategória, immáron kiegészülve a lengyel operációval - hasonlóan a 2015. évhez – továbbra is a Csoport bevételeinek meghatározó hányadát, 73%-át adja.

Ezen túlmenően folytatódott a befektetési ingatlan állományon realizált bérleti díjak növekedése, ezek összege 2016. első félévében 31m HUF-ot tett ki. Jelentős többletárbevétel adódott az összehasonlítható időszakhoz képest abból eredően, hogy a Csoport mintegy 197m HUF árbevételt tudott elszámolni saját tulajdonú, befektetési célú ingatlanok értékesítéséből.

**Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:**

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

**Ingatlanközvetítés bevétele:** A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Smart valamint 2016. második negyedévével kezdve a lengyelországi Metrohouse hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevétel ezekben az irodákban realizálódik. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

**Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:**

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

**Marketingdíj bevétel:**

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

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

**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 árbevételcsoport 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 és a leányvállalatok részére a DH által központilag beszerzett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

**Bérleti bevétele:**

A cégcsoport befektetési céllal vásárol és értékesít ingatlanokat. Az ingatlan értékesítés és bérleti díj bevétel hektikus mozgása a GDD Commercial Kft. konszolidációs körben betöltött szerepének (ki- és bekerülésének) köszönhető.

**25. Egyéb működési bevételek**

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	731	6.204
Követelések értékvesztésének visszairása	5.490	10.469
Kapott támogatások	1.701	14.343
Befektetési célú ingatlan átértékelése	113.906	19.746
Káresemény	392	-
Egyéb	27.476	1.131
<b>Összesen</b>	<b><u>149.696</u></b>	<b><u>51.893</u></b>

A befektetési célú ingatlanok átértékelési különbözete mindenekelőtt a Home Line Centerben és a GDD Commercial Kft.-ben lévő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye. A tárgyidőszaki növekedés jelentős részben köszönhető az ezeken az ingatlanokon elvégzett felújításoknak, évközi beruházásoknak.

**26. Anyagköltségek**

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Üzemanyag	1.304	2.968
Közműdíjak	9.271	9.073
Irodaszerek	7.787	7.510
Karbantartási költségek	8.281	2.411
<b>Összesen</b>	<b><u>26.643</u></b>	<b><u>21.962</u></b>

## 27. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	264.568	217.749
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	72.747	58.226
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	47.255	26.417
Iroda bérleti díj továbbszámlázása	-	9.645
Energetikai tanúsítvány díjak	973	-
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	164.180	-
Értékbecslői díjak	18.502	16.473
<b>Összesen</b>	<b><u>568.225</u></b>	<b><u>328.510</u></b>

Az ingatlanértékesítések közvetlen költsége az értékesített saját tulajdonú, befektetési célú ingatlanok kikerüléskori könyv szerinti értékét foglalja magában.

## 28. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Bérleti díj, közös költség	102.879	63.850
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	113.311	84.837
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	150.700	47.656
Hirdetés-, reklám	76.292	46.100
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	4.708	6.803
IT üzemeltetés költsége	9.319	8.974
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	51.033	21.133
IPO szakértői díjak	8.338	42.989
Metrohouse Csoport akvizíciójának költségei	45.044	0
MyCity indulási költség, setup fee	6.701	0
Ügyvédi díjak	10.131	5.212
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	90.666	16.124
Telefon-, kommunikációs költségek	9.500	6.412
Értékbecslés közvetlen költsége	5.050	-
Szakmai szolgáltatási díjak	17.032	-
Bankköltség	8.281	5.812
<b>Végösszeg</b>	<b><u>708.985</u></b>	<b><u>355.902</u></b>



MetroHouse megvásárlásával és a DH cégcsoportba történő bekonzolidálásával jelentős (mintegy 266 millió HUF) költségnövekmény keletkezett az igénybevett szolgáltatás során az előző év azonos időszakához. Ebből a növekményből a bérleti díj 8%-kal a pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségei 30 %-kal, az ingatlanközvetítés közvetlen költségei pedig 20%-kal részesednek. Ez utóbbi két költségnem elsősorban a lengyelországi ingatlan- és hitelközvetítésben közreműködők megbízási díját foglalja magában.

A MetroHouse megvásárlásával összefüggő akvizíciós költségek összegét (45.044 eFt) az IPO-val kapcsolatos szakértői díjak csökkenése kompenzálta. A Duna House Holding Nyrt. és Eldar engineering (R.H.D.) Ltd. közös vezetésű vállalatának, az Investment House-nak az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos tevékenységének elindulása, mint setup-fee, 6.701 eFt-ot tett ki.

A szakmai szolgáltatási díjak között 12.587 eFt a lengyelországi leányvállalatok által igénybe vett tanácsadási díjak, könyvelési díjak, bérszámfejtési díjak, HR szolgáltatási díjak összege. A 2015. első félévében hasonló költségnemekből összeálló egyenleget – annak alacsony összegére tekintettel – egyéb, más sorokon szerepeltettük.

## 29. Személyi jellegű ráfordítások

	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>	<b>2015.01.01- 2015.06.30.</b>
Béreköltség	118.998	87.404
Egyéb személyi jellegű juttatások	34.582	24.466
Járulékok	40.593	28.186
<b>Összesen</b>	<b>194.173</b>	<b>140.056</b>
Átlagos statisztikai létszám	82	56

Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 76 főre bővülése és a lengyelországi akvizíció magyarázza. A magyarországi leányvállalatok közül elsősorban az Impact Alapkezelő Zrt.-ben, a Duna House Holding Nyrt.-ben nőtt a munkavállalói létszám, összesen 15 fővel, míg a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – 6 volt. A személyi jellegű ráfordítások 194.173 eFt-os egyenlegből a lengyel leányok 2.693 eFt-tal részesednek.

## 30. Egyéb működési ráfordítások

	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>	<b>2015.01.01- 2015.06.30.</b>
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	41	5.972
Bírságok	354	1.152
Követelések értékvesztése	37.341	2.914
Behajthatatlan követelések leírása	3.737	4.320
Adók	7.736	8.657
Befektetési célú ingatlan átértékelése	13.500	-
Káresemény	776	-

Egyéb	3.698	3.510
<b>Összesen</b>	<b>67.183</b>	<b>26.525</b>

Egyéb működési ráfordítások 41 millió forintos növekedését két tétel magyarázza. Egyfelől a GDD Commercial Kft. tulajdonában lévő, befektetési célú Budapest, XI. ker. Bartók Béla úti ingatlan átértékelése, ami 13,5 millió forinttal járul hozzá az egyéb működési ráfordítások növekedéséhez. Másfelől a „Követelések értékvesztése” soron keletkezett növekedésből 32 millió forint a lengyel cégek számlájára írható, ahol minden 180 napon túl lejárt esedékességű követelésre 100%-os értékvesztés került elszámolásra.

### 31. Pénzügyi műveletek bevételei

	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>	<b>2015.01.01- 2015.06.30.</b>
Értékpapír nyeresége	-	4.356
Kapott kamatok	15.883	7.236
Árfolyamnyereség	1.467	6.159
Badwill	54.813	-
<b>Összesen</b>	<b>72.163</b>	<b>17.751</b>

A mintegy 55m HUF összegű Badwill a lengyelországi akvizíció során a Metrohouse Finance és a Metrohouse Warszawa megvételekor keletkezett, annak eredményeképp, hogy a Metrohouse Franchise S.A. könyveiben szereplő ezen leányvállalatokban fennálló részesedés értéke alacsonyabb volt, mint a leányvállalatok nettó eszközértéke.

### 32. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>	<b>2015.01.01- 2015.06.30.</b>
Fizetett kamatok	31.251	5.025
Árfolyamvesztés	1.317	2.770
<b>Összesen</b>	<b>32.568</b>	<b>7.795</b>

A fizetett (fizetendő) kamatok összegének összehasonlító időszakhoz képesti növekedése a csoporton belüli finanszírozás növekvő mértékű banki hitelfinanszírozással történő kiegészülésével magyarázható.

### 33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2016. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Társasági adó	43.141	46.961
Halasztott adó	61.438	5.202
Iparűzési adó	26.293	21.037
<b>Összesen</b>	<b>130.872</b>	<b>73.200</b>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó mértéke az egyes csoporttagokra vonatkoztatva 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan. A konszolidált adózás előtti eredmény összehasonlító időszakhoz képesti jelentős növekedése a pénzügyi eredmény javára elszámolt, tőkemódszerrel konszolidált részesedések könyv szerinti értékének változására vezethető vissza.

Az adó levezetése a következő volt:

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Adózás előtti eredmény	1.071.029	495.404
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	107.103	49.540
Iparűzési adó	26.293	21.037
Állandó különbségek	(2.524)	2.623
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>130.872</b>	<b>73.200</b>

#### 34. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2016. június 30.	2015. június 30.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	940.157	422.204
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(25.017)	(25.332)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	915.140	396.872
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.060	3.000
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>300</b>	<b>132</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2016-ban, sem 2015-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

### 35. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállítása során.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a Metrohouse Usługi Wspólne Sp. z.o.o számait is.

A magyarországi franchise szegmensben 2016. első félévében realizált árbevétel 67.186 eFt-tal a bruttó fedezet pedig 50.633 eFt-tal növekedett az összehasonlítható időszakhoz képest.

Ugyanakkor a magyarországi működési eredmény 19.895 eFt-tal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. Ez a csökkenés különböző, a közvetett költségek soron elszámolt egyszeri vagy befektetés jellegű tételekre vezethető vissza. A lengyelországi akvizíció e szegmensre allokált költségei mintegy 40.950 eFt-ot tettek ki. A Smart Ingatlan irodahálózat és márkanév felépítése érdekében a DH Csoport a hálózathoz tartozó franchise partnerek pénzügyi hozzájárulását 13.411 eFt-al meghaladó mértékben finanszírozott marketing kiadásokat, amit a Társasági szintén egyszeri költségnek tekint. Szintén egyszeri hatásnak tekinthető egy, a Smart hálózat kiépítésének mérföldkövéhez kapcsolódó kifizetés, amely 15.500 eFt-ot tett ki. A lengyelországi akvizíció eredményeképpen az idei év első félévében első alkalommal a szegmens részeként kimutatott két külföldi cég, összességében 8.018 eFt-tal rontotta a franchise szegmens működési eredményét.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Poludnie Sp. z.o.o és a Metrohouse Warszawa Sp. z.o.o számait is.

---

A saját iroda üzemeltetés szegmens 2016. első félévi teljesítményét több különböző tényező befolyásolta. A magyarországi Duna House márka alatt üzemelő saját iroda szegmens teljesítményére az irodák földrajzi elhelyezkedéséből következően mindenekelőtt a budapesti és a fővárosi agglomerációban zajló ingatlanpiaci folyamatok a meghatározóak. A 2016. első félévében tapasztalt folyamatos keresletnövekedéssel párhuzamosan a kínálati árak is jelentősen emelkedtek. Az áreltolódás hatására az ingatlanadásvételi tranzakciószám csökkenni kezdett és összességében a tavalyi év összehasonlítható időszakához képest az árbevétel mintegy 6%-os csökkenését eredményezte ebben a szegmensben. Az fentiekből adódó árbevételcsökkenés a működési eredmény alakulására negatív (-22.525 eFt) hatást gyakorolt.

A saját tulajdonú Smart Ingatlan irodahálózat növekedése 2016. első félévében vett lendületet. A új, saját tulajdonú iroda szegmens ebben az időszakban 3 induló irodával rendelkezett. Míg a költségek az induló irodák esetében az első naptól kezdve teljes mértékben elszámolandók, a működésből származó bevételek csak egy bizonyos átfutási idő után, késleltetve jelentkeznek, ami az új irodák esetében egyszeri negatív hatással bírt az eredményre. Ennek összege -10.359 eFt-ot tett ki.

Az összehasonlítható időszakban a saját iroda szegmens részét képező, pozitív működési eredményt mutató, saját tulajdonú irodákon keresztüli pénzügyi termékközvetítéssel foglalkozó HREC Kft. időközben beolvadt a pénzügyi termékközvetítés szegmensben foglalt Hitelcentrum Kft.-be. Ez a szegmensek közötti átsorolás a saját iroda szegmens működési eredményére -5.615 eFt hatással volt.

A lengyelországi akvizíció eredményeképpen az idei év első félévében első alkalommal a szegmens részeként kimutatott két külföldi cég 125.612 eFt többlet-árbevételt termelt az előző időszakhoz képest, ám működési eredményük összességében 3.727 eFt-tal rontotta a szegmens működési eredményét.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrohouse Finance Sp. z.o.o teljesítménye is.

A pénzügyi termékközvetítés üzletág működésére Magyarországon jelentős hatást gyakorolt a 2016. március 21-et követően közvetített jelzálogalapú hitelek esetében bevezetett 2%-os jutalékplafon. A adott összegű hitelfolyósításra jutó csökkenő jutalékhányadot a közvetített hitelvolumen dinamikus növekedése részben ellensúlyozni tudta. A közvetített hitelállomány volumene a 2016. márciusihoz képest a beszámolási időszak végére mintegy 37%-os növekedést mutat. A 2016. első félévében közvetített teljes hitelállomány 43%-kal haladta meg

---

az előző év első hat hónapjában közvetített. A megváltozott piaci körülményekre adott válaszként a Társaság a saját jutalékrendszerét is megfelelőképpen átalakította.

A pénzügyi termékközvetítés szegmens nyereségességére a közvetített lakástakarékpénztári elhelyezések összegének bővülése jelentős pozitív hatást gyakorolt. A közvetített lakástakarékpénztári megtakarítások volumene 124,8%-os emelkedést mutat 2015. első félévéhez képest. A Társaság vezetőségének véleménye szerint a közvetített lakástakarékpénztári megtakarítások volumenének emelkedéséből származó jutalékbevételek tartós részbeni kompenzációt jelenthet a jutalékplafon bevezetése miatt lecsökkenő hitelközvetítési jutalékokkal szemben.

Az összehasonlító időszakban a pénzügyi termékközvetítés szegmens részét képező, negatív működési eredményt mutató Investment House Kft. kikerült a konszolidációs körből, ami 3.094 eFt-nyi javulást magyaráz a két időszak közötti működési eredmény-különbözetből. Az Investment House Kft. és leányvállalatainak 2016. első félévi teljesítménye nem jelenik meg a szegmens szintű eredménykimutatásban.

A teljes pénzügyi termékközvetítés szegmens előző időszaki teljesítményéhez képesti 182.704 eFt-nyi árbevétel és 49.741 eFt-nyi működési eredmény-növekedésből a 2016. április 1-től a Duna House csoporthoz tartozó Metrohouse Finance 103.415 eFt-nyi árbevétel és 8.410 eFt működési eredmény-növekedést magyaráz.

(4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens: ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.

A szegmens eredményessége a beszámolási időszakban az összehasonlító időszakéhoz képestivel azonos szinten mozgott, összességében 22.103 eFt működési eredménnyel járult hozzá a Duna House Csoport teljesítményéhez.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A 2015-ben megmutatkozó és azóta is folytatódó ingatlan befektetési szempontból kedvező piaci környezetben az ingatlanbefektetési tevékenység a korábbiaknál nagyobb hangsúlyt kapott.

---

A 2015. első félévében realizált 39.259 eFt árbevétellel szemben az idei év első félévében már 258.374 eFt árbevétel származott ebből a szegmensből, a bruttó fedezet pedig 39.030 eFt-ről 93.897 eFt-ra nőtt. A Társaság befektetési célú ingatlanportfóliójának felértékelődéséből származó bevétel jelentősen meghaladta a szegmenshez tartozó közvetett működési költségek összegét. Mivel a felértékelődés hatását a közvetett működési költségek összegét csökkentve, egyenlegezve mutatjuk ki, ezen az eredménykimutatás soron 70.990 eFt-nyi nyereség jellegű egyenleg látható.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. A 2015. első félévi prezentációval összhangban ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. („Alapkezelő”) teljesítménye is. Az Alapkezelő 2016. első félévében bevételt nem realizált, kizárólagos feladata az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap indulásának előkészítése volt. Az Alapkezelő – a beszámolási időszak fordulónapját és a 2016. augusztus 3. napján (1.022 millió forint lejegyzett befektetési jeggyel) sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően – benyújtotta az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vétel iránti kérelmét a Magyar Nemzeti Banknak. A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2016. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2016.01.01- 2016.06.30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	72 350	168	10 622	709	0	1 128	84 977
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 645 831		1 645 831
Ingatlanok	1 294	0	11 790	2 152	493 869	375	509 479
Gépek és berendezések	26 956	1 920	19 180	539	0	9 322	57 917
Vevőkövetelések	185 577	48 378	98 457	12 807	370	-25 353	320 237
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	908 648	634 314	171 483	208235	5 013	781 679	2 709 372
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 194 825</b>	<b>684 780</b>	<b>311 532</b>	<b>224 441</b>	<b>2 145 083</b>	<b>767 151</b>	<b>5 327 813</b>
Szállítók	103 824	12 231	43 478	4 825	3 292	-78 382	89 267
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 044 623	162 501	214 100	188 200	1 474 130	-219 421	2 864 134
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 148 447</b>	<b>174 732</b>	<b>257 577</b>	<b>193 025</b>	<b>1 477 422</b>	<b>-297 803</b>	<b>2 953 401</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	472 026	735 928	459 848	119 366	227 859	-11 744	2 003 282
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	90 539	0	5 600	167	30 515	-126 822	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>562 565</b>	<b>735 928</b>	<b>465 448</b>	<b>119 533</b>	<b>258 374</b>	<b>-138 565</b>	<b>2 003 282</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-80 505</b>	<b>-403 378</b>	<b>-219 032</b>	<b>-48 687</b>	<b>-164 477</b>	<b>-19 151</b>	<b>-935 230</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>482 060</b>	<b>332 550</b>	<b>246 416</b>	<b>70 846</b>	<b>93 897</b>	<b>-157 716</b>	<b>1 068 052</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 186	-473	-7 553	-552	-10 097	-2 402	-37 264
Közvetett működési költségek	-409 675	-60 119	-175 747	-48 191	70 990	142 460	-480 282
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>56 198</b>	<b>271 958</b>	<b>63 116</b>	<b>22 102</b>	<b>154 789</b>	<b>-17 658</b>	<b>550 506</b>



DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2016. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015.01.01- 2015.06.30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	60 862	211	126	400	0	963	62 561
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	400	427 295	-400	427 295
Ingatlanok	0	296	13 140	2 186	466 556	-2 575	479 602
Gépek és berendezések	15 616	2 102	13 759	451	715	10 389	43 033
Vevőkövetelések	34 538	22 292	45 286	11 143	0	-35 158	78 102
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	226 962	490 683	169 345	192 817	82 318	-51 054	1 111 071
<b>Eszközök összesen</b>	<b>337 978</b>	<b>515 584</b>	<b>241 656</b>	<b>207 398</b>	<b>976 884</b>	<b>-77 836</b>	<b>2 201 664</b>
Szállítók	35 381	7 381	25 115	2 658	2 950	-29 701	43 785
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	260 294	131 107	90 308	169 922	762 156	-375 032	1 038 755
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>295 675</b>	<b>138 487</b>	<b>115 423</b>	<b>172 580</b>	<b>765 107</b>	<b>-404 733</b>	<b>1 082 539</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	347 454	553 221	339 643	92 647	8 132	-7	1 341 090
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	84 661	3	37 026	1 004	31 127	-153 822	-0
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>432 115</b>	<b>553 224</b>	<b>376 669</b>	<b>93 651</b>	<b>39 259</b>	<b>-153 828</b>	<b>1 341 090</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-43 374</b>	<b>-276 564</b>	<b>-136 386</b>	<b>-36 056</b>	<b>-229</b>	<b>-21 655</b>	<b>-514 264</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>388 741</b>	<b>276 660</b>	<b>240 283</b>	<b>57 594</b>	<b>39 030</b>	<b>-175 484</b>	<b>826 826</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-17 288	-255	-3 214	-837	-7 387	-5 599	-34 580
Közvetett működési költségek	-287 343	-54 189	-123 533	-33 077	9 447	181 897	-306 798
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>84 111</b>	<b>222 217</b>	<b>113 536</b>	<b>23 680</b>	<b>41 090</b>	<b>815</b>	<b>485 449</b>

### **36. Kockázatkezelés**

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

#### **Tőkemenedzsment**

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2016-ban, 2015-ben sem jelentős, mivel jelentős mértékben saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

#### **Hitelezési kockázat**

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2016. június 30-án és 2015. december 31-én.

	2016. június 30.	2015. december 31.
Vevőkövetelések	320.237	76.126
Egyéb követelések	49.313	40.913
Pénzügyi eszközök	67.197	48.119
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	397.655	415.747
<b>Összesen</b>	<b>834.402</b>	<b>580.905</b>

### 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.

### 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.

### Érzékenységi elemzés

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

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2016. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2016.06.30.	2015.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-15 368	-3 671
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 071 030</b>	<b>1 121 338</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-15 522	-3 708
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 070 876</b>	<b>1 121 301</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-154</i>	<i>-37</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,014%</i>	<i>-0,003%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-16 136	-3 855
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 070 261</b>	<b>1 121 155</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-768</i>	<i>-184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,072%</i>	<i>-0,016%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-16 905	-4 038
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 069 493</b>	<b>1 120 971</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 537</i>	<i>-367</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,143%</i>	<i>-0,033%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-15 214	-3 634
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 071 183</b>	<b>1 121 375</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>154</i>	<i>37</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,014%</i>	<i>0,003%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-14 600	-3 487
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 071 798</b>	<b>1 121 522</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>768</i>	<i>184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,072%</i>	<i>0,016%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-13 831	-3 304
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 072 566</b>	<b>1 121 705</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 537</i>	<i>367</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,143%</i>	<i>0,033%</i>

### 37. Pénzügyi instrumentumok

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

2016. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	67.197	67.197
Vevőkövetelések	320.237	320.237
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	397.655	397.655
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	904.373	904.373
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	17.723	17.723
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	477.880	477.880
Lízing rövid lejáratú része	7.751	7.751
Szállítói kötelezettségek	89.267	89.267

2015. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	48.119	48.119
Értékpapírok	-	-
Vevőkövetelések	76.126	76.126
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	415.747	415.747
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	495.155	495.155
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	9.597	9.597
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	114.000	114.000
Lízing rövid lejáratú része	4.367	4.367
Szállítói kötelezettségek	35.233	35.233

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

---

### 38. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2015-ben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 32.467 eFt, 2016 első félévében pedig 13.650 eFt javadalmazásban részesültek.

### 39. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. A tőkebevonás egyik formája a nyilvános tőzsdei kibocsátás lehet, amelyre az előkészületek folyamatban vannak.

Az Impact Alapkezelő Zrt. a 2016. augusztus 3. napján (1.022 millió forint lejegyzett befektetési jeggyel) sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően benyújtotta az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vétel iránti kérelmét a Magyar Nemzeti Banknak. A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

Az Alap befektetési jegyek kibocsátása és azok nyilvános forgalomba hozatala útján létrehozott, nyílt végű, határozatlan futamidejű, szakmai és lakossági befektetőknek forgalmazott, ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap, amely révén a Duna House csoport olyan kollektív befektetési formát ajánl külső befektetőknek, amely révén azok részesedhetnek a lakóingatlanpiacon elérhető hozamokból. Az Alap ingatlanokkal történő feltöltésének szándékával, az Alap értébecslője által elfogadott értéken, 680 millió forintnyi Duna House Csoport tulajdonában álló ingatlan került értékesítésre az Alapnak.

A Duna House Holding Nyrt. 2016. szeptember 2-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Duna House Franchise s.r.o két tagjával, a Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-del és Elizier Dymshiz-zel. Az üzletrész adásvételi szerződés értelmében a Duna House Holding Nyrt. 80%-os tulajdoni hányadnak megfelelő üzletrészt szerzett a Duna House Franchise s.r.o-ban. Az üzletrész- és tulajdonihányad-szerzés csehországi cégjegyzékben való átvezetése folyamatban van.

#### **40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2016. szeptember 9-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2016. szeptember 9.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

Doron Dymshiz

---

Gay Dymshiz

---

Máté Ferenc