

Duna House Holding Nyrt.
és leányvállalatai
2015. december 31-i
konszolidált éves pénzügyi
kimutatásai

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Nyrt. részvényesei részére

A konszolidált éves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a **2015. december 31-i** fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 951 239 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **965 740 ezer Ft** nyereség-, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

A vezetés felelőssége a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált éves pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a konszolidált éves pénzügyi kimutatások véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált éves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált éves pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált éves pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált éves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint a konszolidált éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: A konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt 2015. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát.

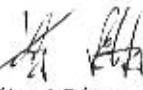
A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó konszolidált éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. évi konszolidált üzleti jelentése a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 5.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2015. DECEMBER 31.



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	4	
1.	Általános rész	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	10
2.1.1	A konszolidáció alapja	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	13
2.1.5	Értékvesztés	14
2.1.6	Immateriális javak	14
2.1.7	Goodwill	14
2.1.8	Készletek	15
2.1.9	Követelések	15
2.1.10	Pénzügyi eszközök	15
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek	16
2.1.12	Céltartalékok	17
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	17
2.1.14	Társasági adó	18
2.1.15	Lízing	19
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	19
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények	20
2.1.19	Osztalék	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	20
2.1.21	Állami támogatások	20
2.1.22	Fordulónap utáni események	20
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	22
2.3.1	Goodwill értékvesztése	22
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	22
2.3.3	Speratív jutalékok	23
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	23
2.3.5	Értékcsökkenés	23
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	24
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	25
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
4.	Befektetési célú ingatlanok	29
5.	Immateriális javak	30
6.	Goodwill	31
7.	Pénzügyi eszközök	31
8.	Halasztott adó követelések	32
9.	Vevőkövetelések	33
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	33

11.	Egyéb követelések.....	34
12.	Aktív időbeli elhatárolások.....	34
13.	Értékpapírok.....	35
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	35
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	35
16.	Hosszú lejáratú hitelek.....	37
17.	Halasztott adó kötelezettségek.....	38
18.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	38
19.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök.....	38
20.	Szállítói kötelezettségek.....	39
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	39
22.	Egyéb kötelezettségek.....	40
23.	Passzív időbeli elhatárolások.....	41
24.	Árbevétel.....	41
25.	Egyéb működési bevételek.....	43
26.	Anyagköltségek.....	43
27.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	44
28.	Igénybevett szolgáltatások.....	44
29.	Személyi jellegű ráfordítások.....	45
30.	Egyéb működési ráfordítások.....	45
31.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	45
32.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	46
33.	Jövedelemadók.....	46
34.	Egy részvényre jutó eredmény.....	47
35.	Szegmensinformációk.....	48
36.	Kockázatkezelés.....	51
37.	Pénzügyi instrumentumok.....	54
38.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	55
39.	Mérlegfordulónap utáni események.....	55
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	56

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2015.12.31.</u>	<u>2014.12.31.</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	52.665	14.358
Befektetési célú ingatlanok	5	1.323.536	-
Ingatlanok	3	469.009	589.342
Gépek és berendezések	3	46.679	101.563
Goodwill	6	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	7	48.119	97.588
Halasztott adókövetelések	8	15.134	11.745
Éven túli eszközök összesen		<u>1.973.642</u>	<u>833.096</u>
Forgóeszközök			
Készletek		8.494	4.988
Vevőkövetelések	9	76.126	93.704
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	-	139.394
Egyéb követelések	11	40.913	15.785
Tényleges jövedelemadó követelések		23.915	124
Aktív időbeli elhatárolások	12	412.402	299.036
Értékpapírok	13	-	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	415.747	266.751
Forgóeszközök összesen		<u>977.597</u>	<u>1.171.367</u>
Eszközök összesen		<u>2.951.239</u>	<u>2.004.463</u>
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	15	153.050	150.000
Tőketartalék	15	9.479	-
Eredménytartalék	15	1.525.238	968.722
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>1.687.767</u>	<u>1.118.722</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		-	27
Saját tőke összesen:		<u>1.687.767</u>	<u>1.118.749</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	495.155	220.898
Halasztott adó kötelezettségek	17	39.026	18.036
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	9.597	13.240
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>543.778</u>	<u>252.174</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	19	114.000	35.583
Szállítói kötelezettségek	20	35.233	11.555
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	11.031	170.238
Egyéb kötelezettségek	22	240.884	214.509
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		25.747	10.261
Passzív időbeli elhatárolások	23	292.799	191.394
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>719.694</u>	<u>633.540</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>2.951.239</u>	<u>2.004.463</u>

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2015	2014
Értékesítés nettó árbevétele	24	2.833.371	2.286.704
Egyéb működési bevétel	25	232.193	106.635
Bevételek összesen		3.065.564	2.393.339
Anyagköltségek	26	35.240	29.572
Eladott áruk és szolgáltatások	27	732.309	642.961
Igénybevett szolgáltatások	28	752.768	548.858
Személyi jellegű ráfordítások	29	298.159	228.690
Értékcsökkenés és amortizáció	3,5	73.900	41.306
Egyéb működési ráfordítások	30	62.330	113.644
Működési költségek		1.954.706	1.605.031
Működési eredmény		1.110.858	788.308
Pénzügyi bevételek	31	17.930	51.743
Pénzügyi ráfordítások	32	(7.450)	(3.896)
Adózás előtti eredmény		1.121.338	836.155
Jövedelemadók	33	(155.598)	(100.768)
Adózott eredmény		965.740	735.387
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		965.740	735.387
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		967.197	733.830
Külső tulajdonosra jutó rész		(1.457)	1.557
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	34		
Alap		300	230
Hígitott		300	230

A 8-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. december 31-én	3.000	-	662.519	665.519	870	666.389
Osztalék			(300.000)	(300.000)	(2.400)	(302.400)
Tőkeemelés	147.000		(147.000)	-		-
Teljes átfogó jövedelem			733.830	733.830	1.557	735.387
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			19.373	19.373		19.373
Egyenleg 2014. december 31-én	150.000	-	968.722	1.118.722	27	1.118.749
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)
Egyenleg 2015. december 31-én	153.050	9.479	1.525.238	1.687.767	-	1.687.767

A 8-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2015	2014
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	965.740	735.387
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	73.900	41.306
Halasztott adó	17.600	1.838
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(183.038)	-
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(3.506)	9.984
Vevő és egyéb követelések változása	108.051	200.847
Aktív időbeli elhatárolások változása	(113.367)	(70.286)
Szállítók változása	23.678	(15.672)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	(125.962)	194.942
Passzív időbeli elhatárolások változása	101.406	(3.794)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	864.502	1.094.552
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak (beszerzése)	(1.027.295)	(565.884)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.027.295)	(565.884)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	352.675	256.481
Tőkebefizetés	12.529	-
Értékpapír értékesítés / (vásárlás)	351.585	(351.585)
Osztalék fizetése	(405.000)	(302.400)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	311.789	(397.504)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	148.996	131.164
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	266.751	135.587
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	415.747	266.751

A 8-56. 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.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A Duna House Holding Nyrt. 45.74%-os tulajdonosa 2015. december 31-én, 2014. december 31-én 100%-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 2015. december 31-én	Tulajdoni hányad 2014. december 31-én
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	45.74%	100.00%
Medasev Holding Kft.	52.27%	-
Magánszemélyek	1.96%	-
Dolgozói részvények	0.03%	-

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2016. április 5.-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek 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 megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól

eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal 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 különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

2.1.8 Készletek

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

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 visszaírásra 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 használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

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

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

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A 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 kivetéséből 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 iparüzési 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 megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

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

2.1.16 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 hígtott eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígtásra 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 2015. december 31-ére, sem 2014. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígtaná.

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 bevételként 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 időszakokban 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 időszakokban 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.

2015-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2015. 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 információ alapján történő döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. 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 vezetés 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 2015. december 31-én 75.850 eFt, 2014. december 31-én 81.724 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 jutalékbevételét 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 2015. december 31-én 184.870 eFt, 2014. december 31-én 150.304 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 2015. december 31-ével végződő időszakra 73.900 eFt, a 2014. december 31-ével végződő évre 41.306 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:		2015	2014
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 Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	60%
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. (GDD Properties Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	55%
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%	-
Home Line Center Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-

(*) A Home Line Center Kft. 2015-ben került megszerzésre.

(**) Az Impact Alapkezelő Nyrt. 2015. évi alapítású leányvállalat.

2015-ben a Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be, a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

A Home Line Center Kft. megszerzése a következő módon történt:

Azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó értéke:	44.324 eFt
Felvásárlással érintett nettó eszközök %-a:	100%
Felvásárlással érintett nettó eszközök értéke:	47.324 eFt
Felvásárlási ár:	55.000 eFt
Többlet:	7.676 eFt

Mivel a leányvállalat kapcsolt felektől került megszerzésre, így a többletérték nem goodwillként került felvételre, hanem az eredménytartálékot csökkentette.

2015 második félévében az Investment House Kft-ben való részesedés értékesítésre került. Az értékesítésen nem keletkezett eredmény.

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 díjazzák.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

A 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 Duna House Brokerage Kft.

A vállalkozás tevékenysége holding tevékenység, aktív üzleti tevékenységet nem végez. 2015-ben a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

2.4.1.9 GDD Properties 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. 2015-ben a társaságot átnevezték Superior Real Estate Kft-re.

2.4.1.10 Home Management Kft.

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

2.4.1.11 Hungary Real Estate Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú irodák által generált hitelközvetítések technikai bonyolítása. 2015-ben a Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be.

2.4.1.12 Investment House Kft.

A vállalkozás azzal a céllal került létrehozásra, hogy egy magyar bankkal kötött exkluzív szerződés keretében befektetési jegyek vásárlására irányuló tanácsadást közvetítsen. Később a banki szerződést felbontásra került, és az üzleti tevékenysége nem indult el. A cég 2015-ben egy a cégcsoporton kívüli vállalkozásnak értékesítésre került.

2.4.1.13 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.14 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.

2.4.1.15 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.16 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 Kbftv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK).

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.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2013. december 31-én	97.054	190.083	287.137
Konzolidációs kör bővülése	590.348	4.287	594.635
Növekedés és átsorolás	2.121	75.634	77.755
Csökkenés és átsorolás	(64.826)	(38.231)	(103.057)
2014. december 31-én	624.697	231.773	856.470
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	11.866	17.792	29.658
Csökkenés és átsorolás	(138.898)	(112.831)	(251.729)
2015. december 31-én	497.665	136.734	634.399
Halmazott értékcsökkenés			
2013. december 31-én	22.057	135.902	157.959
Konzolidációs kör bővülése	17.622	2.387	20.009
Éves leírás	1.799	17.348	19.147
Csökkenés	(6.123)	(25.427)	(31.550)
2014. december 31-én	35.355	130.210	165.565
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	22.270	22.933	45.203
Csökkenés	(28.969)	(63.088)	(92.057)
2015. december 31-én	28.656	90.055	118.711
Nettó könyv szerinti érték			
2013. december 31-én	74.997	54.181	129.178
2014. december 31-én	589.342	101.563	690.905
2015. december 31-én	469.009	46.679	515.688

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2013. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
2014. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	1.140.498
Valós érték változása	183.038
Csökkenés és átsorolás	
2015. december 31-én	1.323.536
 Valós érték	
2013. december 31-én	-
2014. december 31-én	-
2015. december 31-én	1.323.536

2015-ben 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. Emellett 2015-ben több befektetési céllal vásárolt ingatlan is megjelent a növekedések között.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2013. december 31-én	154.757
Konzolidációs kör bővülése	1.485
Növekedés és átsorolás	11.548
Csökkenés és átsorolás	-
2014. december 31-én	167.790
Konzolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	67.004
Csökkenés és átsorolás	(7.526)
2015. december 31-én	227.268
Halmazott értékcsökkenés	
2013. december 31-én	134.984
Konzolidációs kör bővülése	167
Éves leírás	18.281
Csökkenés	-
2014. december 31-én	153.432
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	28.697
Csökkenés	(7.526)
2015. december 31-én	174.603
Nettó könyv szerinti érték	
2013. december 31-én	19.773
2014. december 31-én	14.358
2015. december 31-én	52.665

6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Home Management Kft.	18.500	18.500
Goodwill összesen	<u>18.500</u>	<u>18.500</u>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére.

7. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
PEMAK* 15221	38.036	54.925
OPUS** 138.000 kötvény	-	29.521
Kaució, óvadék	10.083	13.142
Összesen	<u>48.119</u>	<u>97.588</u>

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

** OPUS: OTP Opus kötvény

8. 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>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	5.980	8.172
Ingatlanok, gépek, berendezések	(1.966)	(2.129)
Veszteségelhatárolás	11.120	5.702
Levonható különbszet összesen	<u>15.134</u>	<u>11.745</u>
Halasztott adókövetelés összesen	<u>15.134</u>	<u>11.745</u>

9. Vevőkövetelések

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések	151.976	175.428
Vevőkövetelések értékvesztése	(75.850)	(81.724)
Összesen	<u>76.126</u>	<u>93.704</u>

10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	-	139.394
Összesen	<u>-</u>	<u>139.394</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
GDD Ingatlan Kft.	-	81.092
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	-	13.597
Center Reality s.r.o.	-	44.335
Egyéb magánszemélyek	-	370
Összesen	<u>-</u>	<u>139.394</u>

11. Egyéb követelések

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb követelések	40.913	15.785
Összesen	<u>40.913</u>	<u>15.785</u>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kaució	8.235	3.069
Adott előlegek	11.944	8.608
Egyéb követelések (adók)	16.976	4.108
Rövid lejáratú kölcsönök	3.758	-
Összesen	<u>40.913</u>	<u>15.785</u>

12. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	195.007	125.879
Költségek aktív időbeli elhatárolása	32.525	22.853
Speratív jutalék	184.870	150.304
Összesen	<u>412.402</u>	<u>299.036</u>

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 ügynevezett 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.

13. Értékpapírok

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Értékpapírok	-	351.585
Összesen	-	351.585

Az értékpapír befektetések a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alapba (RAPA) történtek. 2015-ben a RAPA értékpapír befektetések értékesítésre kerültek.

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Pénztárak	1.450	1.506
Bankszámla	414.297	265.245
Összesen	415.747	266.751

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.

2014. decemberében a Társaság a jegyzett tőke 147.000 eFt növeléséről döntött az eredménytartalék terhére.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymschiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Nyrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszió befizetése mellett, melynek eredményeként ársziós 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 részvényt osztlékelsőbbségi jogokkal).

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztlékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztlékfizetést rendel el, az osztlékelsőbbséget 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 törzsrészvényt megelőzően jogosítanak osztlékre.

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

A dolgozói részvényekhez fűződő osztlékelsőbbségi jog nem kumulatív.

Mivel a Társaság által kibocsátott dolgozói részvények már a 2014. december 31-i időszakra vonatkozó konszolidált éves beszámolóban elfogadott adózás utáni eredmény 6%-ára is vonatkozik, ezért az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztlék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

2015-ben 405.000 eFt osztlék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2014. évi konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (44.123 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 360.877 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztlék.

A dolgozói részvények utáni osztlék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

16. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen hitel (FHB hitel)	113.963	220.898
Raiffeisen hitel II.	381.192	-
Összesen	<u>495.155</u>	<u>220.898</u>

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 (régi FHB) hitel törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2017	24.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2020 után	17.963
Összesen	<u>113.963</u>

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. 2015. december 31-ig ebből 471.192 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 egészet 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.

17. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Értékcsökkenés	20.718	-
Veszteségelhatárolás	(2.272)	-
Értékvesztés	(1.604)	-
Konszolidációs módosítások miatt	22.184	18.036
Összesen	<u>39.026</u>	<u>18.036</u>

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Lízingek	9.597	13.240
Összesen	<u>9.597</u>	<u>13.240</u>

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

19. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen (FHB) hitel rövid lejáratú része	24.000	35.583
Hittel terhelt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek rövid lejáratú része	90.000	-
Összesen	<u>114.000</u>	<u>35.583</u>

20. Szállítói kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Szállítók	35.233	11.555
Összesen	<u>35.233</u>	<u>11.555</u>

21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	11.031	170.238
Összesen	<u>11.031</u>	<u>170.238</u>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	-	141.500
D. Dymshiz, G. Dymshiz	-	19.242
Home Line Center Kft.	-	3.796
Dolgozói osztalék előírás	11.031	-
Egyéb magánszemélyek	-	5.700
Összesen	<u>11.031</u>	<u>170.238</u>

22. Egyéb kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	240.884	214.509
Összesen	<u>240.884</u>	<u>214.509</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	186	22.740
Adókötelezettség	32.021	21.994
Jövedelemtartozás	9.708	7.977
Kapott letétek	1.418	5.244
Laktástulajdonosok elszámolási számla	105.490	72.479
Bérlők elszámolási számlája	75.423	8.481
Kapott kauciók	12.107	64.689
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	4.367	4.211
Egyéb	164	6.694
Összesen	<u>240.884</u>	<u>214.509</u>

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>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	170.378	125.381
Költségek passzív időbeli elhatárolása	108.488	61.513
Kapott támogatások	13.933	4.500
Összesen	<u>292.799</u>	<u>191.394</u>

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

24. Árbevétel

Bevétel típusa	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	1.195.881	940.763
Ingatlanközvetítés bevétele	663.874	528.177
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	415.294	340.912
Marketing díj bevétele	104.975	100.766
Ingatlankezelés bevétele	103.730	83.429
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	57.604	84.670
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	49.839	56.293
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	44.794	47.065
Értékbecslés árbevétele	74.907	33.028
Oktatások, képzések bevétele	28.067	21.664
Értékesítés támogatás bevétele	30.341	18.802
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	24.057	16.668
Biztosítás közvetítés bevétele	14.309	14.467
Bérleti díj bevétel	25.699	-
Végösszeg	<u>2.833.371</u>	<u>2.286.704</u>

Legnagyobb mértékben (255m HUF-tal) a pénzügyi termékközvetítés árbevétele növekedett köszönhetően a lakossági jelzáloghitel piac fellendülésének. A saját irodák ingatlanközvetítési bevétele 136m HUF-tal (26%-kal) növekedett 2014-hez képest, míg a franchise rendszerből származó franchise és szolgáltatási díjak 22%-kal, 74m HUF-tal növekedtek. Ez a három árbevételkategória - hasonlóan a 2014. évhez – továbbra is a Csoport bevételének 80%-át adja. A befektetési ingatlan állományon a Csoport el kezdett bérleti díj bevételt realizálni.

Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:

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

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. 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 csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

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

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

	2015	2014
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	6.276	70.346
Követelések értékvesztésének visszairása	13.873	19.297
Kapott támogatások	12.000	830
Befektetési célú ingatlan átértékelése	183.037	-
Káresemény	5.360	-
Egyéb	11.647	16.162
Összesen	232.193	106.635

26. Anyagköltségek

	2015	2014
Üzemanyag	5.590	5.657
Közműdíjak	4.672	12.248
Irodaszerek	15.576	11.667
Karbantartási költségek	9.402	-
Összesen	35.240	29.572

27. Eladott áruk és szolgáltatások

	2015	2014
Pénzügyi termék közvetítés költsége	502.022	417.500
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	112.156	67.464
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	82.950	77.796
Iroda bérleti díj továbbszámlázása	-	50.544
Energetikai tanúsítvány díjak	2.611	-
Értékbecslői díjak	32.570	29.657
Összesen	732.309	642.961

28. Igénybevett szolgáltatások

	2015	2014
Bérleti díj, közös költség	131.832	117.405
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	164.182	135.668
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	110.961	91.000
Hirdetés-, reklám	75.630	74.172
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	10.575	22.314
IT üzemeltetés költsége	17.368	22.411
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	58.708	36.351
IPO szakértői díjak	113.871	-
Ügyvédi díjak	7.175	15.364
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	13.346	12.442
Telefon-, kommunikációs költségek	14.963	11.439
Értékbecslés közvetlen költsége	12.434	-
Szakmai szolgáltatási díjak	5.394	-
Bankköltség	16.329	10.292
Végösszeg	752.768	548.858

29. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Béreköltség	183.003	135.422
Egyéb személyi jellegű juttatások	55.493	47.936
Járulékok	59.663	45.332
Összesen	<u>298.159</u>	<u>228.690</u>
Átlagos statisztikai létszám	56	45

A létszám-bővülés és személy jellegű ráfordítások növekedésének fő oka a Smart hálózat, és az Impact Alapkezelő Nyrt. elindítása volt.

30. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	6.301	68.829
Bírságok	1.089	-
Követelések értékvesztése	8.857	12.833
Behajthatatlan követelések leírása	4.519	8.039
Adók	14.603	14.127
Káresemény	5.396	-
Egyéb	21.565	9.352
Összesen	<u>62.330</u>	<u>113.644</u>

31. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Értékpapír nyeresége	441	13.509
Kapott kamatok	1.427	32.236
Árfolyamnyereség	16.062	5.998
Összesen	<u>17.930</u>	<u>51.743</u>

32. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fizetett kamatok	5.098	2.681
Árfolyamveszteség	2.352	1.215
Összesen	<u>7.450</u>	<u>3.896</u>

33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Társasági adó	91.364	67.952
Halasztott adó	19.334	2.523
Iparűzési adó	44.900	30.293
Összesen	<u>155.598</u>	<u>100.768</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó kulcsa 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Adózás előtti eredmény	1.121.338	836.155
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	112.134	83.362
Iparűzési adó	44.900	30.293
Állandó különbségek	<u>(1.436)</u>	<u>(12.887)</u>
Jövedelemadók összesen	<u>155.598</u>	<u>100.768</u>

34. Egy részvényre jutó eredmény

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	965.740	735.387
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(47.600)	(44.123)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	918.140	691.264
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.060	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	<u>300</u>	<u>230</u>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2015-ben, sem 2014-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 összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) a franchise szegmens, amely a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- (2) a saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát.
- (3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára
- (4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens: ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásokat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.
- (5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A jelenlegi kedvező piaci környezetben a Társaság szándékai szerint az ingatlanbefektetési tevékenység az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni.

A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az egyéb és kiszűrések tartalmazzák a központi szolgáltatások hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	50 270	189	0	1 098	0	1 107	52 665
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 323 536	0	1 323 536
Ingatlanok	0	0	12 457	2 169	453 996	388	469 009
Gépek és berendezések	20 781	2 205	12 217	685	832	9 958	46 679
Vevőkövetelések	42 767	984	29 938	7 065	7	-4 635	76 126
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	281 259	799 533	190 437	263 753	161 108	-712 865	983 226
Eszközök összesen	395 077	802 912	245 049	275 868	1 939 478	-707 145	2 951 239
Szállítók	33 841	9 593	17 573	1 238	3 851	-30 863	35 233
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	407 641	608 403	216 477	264 160	1 348 480	-1 616 921	1 228 239
Kötelezettségek összesen	441 482	617 996	234 050	265 397	1 352 331	-1 647 783	1 263 472
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	678 509	1 230 180	681 202	232 932	25 621	-15 074	2 833 371
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	163 778	54	52 578	3 394	60 805	-280 609	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	842 287	1 230 234	733 781	236 326	86 427	-295 683	2 833 371
Közvetlen költségek	-89 528	-623 629	-278 063	-78 931	-334	-29 461	-1 099 946
Bruttó fedezet	752 759	606 604	455 718	157 395	86 093	-325 144	1 733 424
Értécsökkenés és értékvesztés	-35 718	-640	-8 888	-1 947	-22 967	-3 739	-73 900
Közvetett működési költségek	-567 070	-117 813	-252 987	-81 409	133 624	336 989	-548 666
Működési eredmény (EBIT)	149 971	488 151	193 843	74 038	196 750	8 105	1 110 858

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	12 198	232	148	507	0	1 274	14 358
Ingatlanok	0	313	13 770	2 117	572 498	644	589 342
Gépek és berendezések	66 890	8 292	14 119	59	408	11 796	101 563
Vevőkövetelések	67 210	30 425	30 526	4 519	0	-38 977	93 704
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	256 983	543 100	287 861	231 231	79 374	-193 054	1 205 495
Eszközök összesen	403 281	582 360	346 425	238 432	652 279	-218 316	2 004 461
Szállítók	38 883	8 639	16 581	3 392	1 000	-56 941	11 555
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	374 297	425 922	300 931	228 128	470 787	-925 908	874 157
Kötelezettségek összesen	413 180	434 562	317 512	231 520	471 787	-982 849	885 712
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	594 627	961 169	533 023	191 936	6 408	-459	2 286 704
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	134 302	3	86 769	1 063	326	-222 464	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	728 929	961 172	619 792	193 000	6 734	-222 923	2 286 704
Közvetlen költségek	-58 914	-530 427	-258 004	-72 140	-326	-55 740	-975 552
Bruttó fedezet	670 015	430 745	361 788	120 860	6 408	-278 663	1 311 153
Értékcsökkenés és értékvesztés	-24 893	-2 684	-6 878	-947	-380	-5 523	-41 306
Közvetett működési költségek	-415 611	-89 010	-195 582	-63 726	-3 490	285 881	-481 538
Működési eredmény (EBIT)	229 511	339 050	159 328	56 187	2 538	1 695	788 308

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 kontrolokot, 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 2015-ben, 2014-ben sem jelentős, mivel a jellemzően 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 2015. december 31-én és 2014. december 31-én.

	2015. december 31.	2014. december 31.
Vevőkövetelések	76.126	93.704
Egyéb követelések	40.913	15.785
Pénzügyi eszközök	48.119	97.588
Értékpapírok	-	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	415.747	266.751
Összesen	580.905	825.413

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 kockázattá 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 igyekezik 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):

Tényleges kamatokkal	2015.12.31.	2014.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 671	29 555
Adózás előtti eredmény	1 121 338	836 155
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 708	29 851
Adózás előtti eredmény	1 121 301	836 451
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-37</i>	<i>296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,003%</i>	<i>0,035%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 855	31 033
Adózás előtti eredmény	1 121 155	837 633
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-184</i>	<i>1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,016%</i>	<i>0,177%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-4 038	32 511
Adózás előtti eredmény	1 120 971	839 111
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-367</i>	<i>2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,033%</i>	<i>0,353%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 634	29 259
Adózás előtti eredmény	1 121 375	835 860
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>37</i>	<i>-296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,003%</i>	<i>-0,035%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 487	28 077
Adózás előtti eredmény	1 121 522	834 678
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>184</i>	<i>-1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,016%</i>	<i>-0,177%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 304	26 600
Adózás előtti eredmény	1 121 705	833 200
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>367</i>	<i>-2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,033%</i>	<i>-0,353%</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.

2015. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<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
Pénzügyi kötelezettségek		
<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

2014. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	97.588	97.588
Értékpapírok	351.585	351.585
Vevőkövetelések	93.704	93.704
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	266.751	266.751
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	220.898	220.898
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	13.240	13.240
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	35.583	35.583
Lízing rövid lejáratú része	4.211	4.211
Szállítói kötelezettségek	11.555	11.555

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

38. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai nem részesültek javadalmazásban 2014 során. 2015-ben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 32.467 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.

A lakóingatlanok árának további növekedésére számítva a Társaság további jelentősebb mértékű (200m HUF feletti) beruházást hajtott végre a befektetési célú ingatlanokra vonatkozásában, amire további (100m HUF-ot meghaladó) hitelt hívott le az 1md HUF-os hitelkeretből.

Egy új törvényszabályozás értelmében a 2016. március 21-e után szerződött lakáscélú hitelek esetében a bankrendszer által a hitelközvetítőknek fizethető jutalék maximumát 2%-ban határozták meg. Ez lényeges hatással van a pénzügyi közvetítői szegmens eredményére, amit jelentős részben ellensúlyoz a hitelpiac további felfutása, a hálózati jutalékrendszer átalakítása valamint a lakástakarékpénztári termékek közvetítésére való jelentősebb fókuszálás.


Egy kormánydöntés hatására a Családi Otthonteremtési Kedvezmény lényegesen kedvezőbbé vált a lakosság számára új építésű lakások vásárlása esetén. Ezzel párhuzamosan az újépítésű lakóingatlanok ÁFÁ-ját 27%-ról 5%-ra csökkentette a Kormány. Ezek kedvező üzleti lehetőséget biztosítanak a lakóingatlanfejlesztőknek, továbbá jelentős hatással lehet az építési telkek áraira. Az üzleti lehetőség kihasználása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást (50-50%-os joint-venture keretében) kezdeményezett építési telkek vásárlására és lakóingatlanok fejlesztésére. Ennek keretében 2016. első negyedévében több, nagyobb értékű telek megvásárlására került sor, amely több száz lakás építésére ad lehetőséget. Az együttműködés megkezdése érdekében az Investment House Kft.-t a Társaság visszavásárolta 2016. év elején.

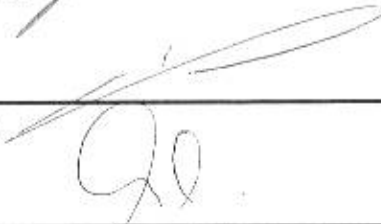
40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2016. április 5-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2016. április 5

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

_____ 
Doron Dymschiz

_____ 
Gay Dymschiz

_____ 
Máté Ferenc