

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2022. DECEMBER 31.**

**A 2021.DECEMBER 31-I ÉVRE
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAJONLÍTÓ IDŐSZAKKAL**

Tartalomjegyzék

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ	8
1.1 A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	8
1.2 A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA.....	8
2. SZÁMVITELI POLITIKA	10
2.1 A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI.....	10
2.1.1 Befektetések	10
2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
2.1.3 Árbevétel.....	11
2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések	11
2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	12
2.1.6 Immateriális javak	12
2.1.7 Készletek	13
2.1.8 Követelések.....	13
2.1.9 Pénzügyi eszközök	13
2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek.....	14
2.1.11 Céltartalékok.....	15
2.1.12 Társasági adó.....	15
2.1.13 Lízing	17
2.1.14 Mérlegen kívüli tételek.....	17
2.1.15 Visszavásárolt saját részvények, üzletrészek	17
2.1.16 Osztalék.....	17
2.1.17 Pénzügyi műveletek eredménye	17
2.1.18 Állami támogatások.....	17
2.1.19 Fordulónap utáni események.....	17
2.2 A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI	18
2.3 BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK	19
3. PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK RÉSZLETEZÉSE	20
3.1 IMMATERIÁLIS JAVAK	20
3.2 A TÁRSASÁG LEÁNYVÁLLALATAI.....	20
3.3 HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK.....	21
3.4 KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN.....	21
3.5 EGYÉB KÖVETELÉSEK	22
3.6 ÉRTÉKPAPÍROK.....	22
3.7 PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK.....	22
3.8 SAJÁT TŐKE.....	22
3.9 EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	23
3.10 EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	23
3.11 ÁRBEVÉTEL.....	24
3.12 IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK.....	24
3.13 SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	24
3.14 ÉRTÉKCSÖKKENÉS ÉS ÉRTÉKVESZTÉS.....	24
3.15 PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI.....	25
3.16 PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	25
3.17 JÖVEDELEMADÓK	25
3.18 KOCKÁZATKEZELÉS.....	26
3.19 PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK	28
4. MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	29
5. IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA	30

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

6.	EGYEDI BESZÁMOLÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓ	30
7.	EGYEDI BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA.....	30
8.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE	30
9.	NYILATKOZATOK	30

Egyedi mérleg

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális javak	3.1	67 475	82 478
Gépek és berendezések		192	294
Befektetések leányvállalatban	3.2	1 301 566	656 762
Halasztott adó követelések	3.3	49 925	56 685
Éven túli eszközök összesen		1 419 158	796 219
Forgóeszközök			
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	3.4	406 160	1 161 130
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.5	21 730	44 125
Jövedelem adó követelések		453	790
Értékpapírok	3.6	-	687 585
Pénzeszközök	3.7	3 901 709	2 661 118
Forgóeszközök összesen		4 330 052	4 554 748
Eszközök összesen		5 749 210	5 350 967
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.8	422 857	422 857
Tőketartalék		33 694	33 694
Eredménytartalék		1 596 743	1 346 101
Tárgyévi eredmény		638 068	499 642
Saját tőke összesen		2 691 362	2 302 294
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.9	2 981 709	2 981 709
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 981 709	2 981 709
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók		4 680	169
Egyéb kötelezettségek	3.10	71 459	66 795
Jövedelem adó kötelezettségek		-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		76 139	66 964
Kötelezettségek és saját tőke összesen		5 749 210	5 350 967

A 8-30. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Egyedi átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	3.11	16 000	22 000
Egyéb működési bevétel		16 877	1
Összes működési bevétel		32 877	22 001
Anyagköltségek		74	-
Eladott áruk és szolgáltatások		-	-
Igénybe vett szolgáltatások	3.12	88 679	32 645
Személyi jellegű ráfordítások	3.13	12 344	2 758
Értékcsökkenés és értékvesztés	3.14	15 105	7 535
Egyéb működési ráfordítások		2 289	6
Összes működési költség		118 491	42 944
Működési eredmény (EBIT)		- 85 614	- 20 943
Pénzügyi műveletek bevételei	3.15	1 079 506	560 055
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.16	348 354	62 049
Pénzügyi műveletek eredménye		731 152	498 006
Adózás előtti eredmény		645 538	477 063
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.17	6 760	- 23 019
Adófizetési kötelezettség	3.17	710	440
Adózott eredmény		638 068	499 642
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		638 068	499 642

A 8-30. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Egyedi saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021 december 31-én	422 857	33 694	1 538 181	1 994 732
Osztalék			- 192 080	- 192 080
Tőkeemelés				
Teljes átfogó jövedelem			499 642	499 642
Egyenleg 2021 december 31-én	422 857	33 694	1 845 743	2 302 294
Osztalék			- 249 000	- 249 000
Tőkeemelés				
Teljes átfogó jövedelem			638 068	638 068
Egyenleg 2022 december 31-én	422 857	33 694	2 234 811	2 691 362

A 8-30. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Egyedi Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény		645 538	477 063
<i>Korrekciók:</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció	3.14	15 105	7 535
Elszámolt értékvesztés és visszaírása	3.16	- 250 000	-
Kapott osztalék	3.15	- 773 550	- 557 653
<i>Működő tőke változásai:</i>			
Vevő és egyéb követelések változása		1 027 365	213 841
Forgóeszközök (egyéb) változása		-	23 374
Szállítók változása		4 511	169
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		4 664	- 133 775
Fizetett nyereségadó	3.17	- 373	- 440
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>		<u>673 260</u>	<u>30 114</u>
Kapott osztalék	3.15	773 550	557 653
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3.1, 3.14	-	- 90 307
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	3.6	687 585	- 687 585
Leányvállalat értékesítése/megszerzése		- 644 804	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>		<u>816 331</u>	<u>- 220 239</u>
Részvénykibocsátás		-	-
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3.9	-	2 981 709
Osztalék fizetése		- 249 000	- 192 080
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>		<u>- 249 000</u>	<u>2 789 629</u>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1 240 591	2 599 504
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		2 661 118	61 612
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		<u>3 901 709</u>	<u>2 661 118</u>

A 8-30. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Otthon Centrum Holding Kft. - későbbiekben a „Társaság” - 2004-ben alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A Társaság alapítása óta a magyarországi lakóingatlan piac egyik vezető szereplőjévé vált és meghatározó szerepét azóta is őrzi. A cég, a fő profilját jelentő ingatlanközvetítésen túl, sokéves tapasztalattal rendelkezik hitelközvetítés, befektetési- és ingatlanfejlesztési tanácsadás terén. Az Otthon Centrum a Biggeorge Holding része, melynek tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az Otthon Centrum Holding Kft. 92,5 %-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. és 7,5 %-os tulajdonosa a Quick-Omega Kft.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 28-án fogadta el. Az egyedi 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.

A Társaság a 2022. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2022. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelem kimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2021. és 2022. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásainak (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásainak, sajáttőke-változás kimutatásainak és cash-flow kimutatásainak elkészítésére és bemutatására vonatkozóan.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Befektetések

A Társaság leányvállalataiban, társult vállalataiban, közös vezetésű vállalkozásaiban és közös tevékenységben lévő részesedéseit értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli. Egy részesedés bekerülési értéke a megszerzéséért adott ellenérték valós értéke, beleértve a függő kötelezettségeket, illetve az akvizíció során felmerült tranzakciós költségeket is.

Az áttérést követően a részesedések az addig felmerült halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben. A Társaság külső és belső információforrások felhasználásával vizsgálja, hogy az adott befektetés értékvesztett lehet-e vagy sem.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Társaság 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 eredmény kimutatásban 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. Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Társaság 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 jövedelem kimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket 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 árfolyam különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam különbözetei 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. 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 hosszú távú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A Csoporton belül az anyavállalat bevételei kizárólag a leányvállalatokkal szemben elszámolt menedzsment díjakat tartalmazza.

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 értékvesztés 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 értékvesztés 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 az eredmény kimutatásban 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

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 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság 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:

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

2.1.7 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.

2.1.8 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.

Vevőkövetelések értékvesztése

A Társaság vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Amennyiben az információk alapján a követelésből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére. A Csoport 365 napon túli késedelem esetén tekinti a követeléseket behajthatatlannak.

2.1.9 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredmény kimutatással szemben (FVPL).

Az értékelési csoportba történő besorolás a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramok karakterisztikájának a függvénye. Azoknál a hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi eszközöknél, melyeket a Társaság amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken kíván értékelni, a pénzügyi eszköz pénzáramai tekintetében vizsgálni kell, hogy azok megfelelnek-e az IFRS 9 szerinti kizárólag tőke és kamat (SPPI) követelménynek. A tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat elsősorban a kint lévő tőkeösszeg időértékének ellenértékét, illetve a hitelkockázatot fejezi ki egy adott időszakban, de más alapvető hitelezési kockázatokat és költségeket, továbbá nyereséghányadot is tartalmaz.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Társaság a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsön megállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Társaság megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a

szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egy időben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Társaság az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Társaság, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredmény kimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

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

2.1.11 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérleg fordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem 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 kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

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

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

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

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

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

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

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

2.1.13 Lízing

A Társaság IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközeit. A lízing keretében 12 hónapot meghaladó időszakra lízingbe vett eszközöket eszköz használati jogként mutatja ki a Társaság a mérlegében a kapcsolódó lízingkötelezettségekkel szemben. A Társaság az eszköz használati jogra a bérleti szerződésnek megfelelő időtartam alatti értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredmény kimutatásban.

2.1.14 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredmény kimutatásban, 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 az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredmény kimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.15 Visszavásárolt saját részvények, üzletrészek

A visszavásárolt saját részvények, üzletrészek névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra.

2.1.16 Osztalék

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

2.1.17 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.

2.1.18 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.

2.1.19 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2022. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben:

- Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat).

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:

- Lízingkötelezettség visszlízing ügyletekben – Az IFRS 16 Lízing standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, hatályos 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre)
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)

- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2022-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2022. 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.

3. Pénzügyi kimutatások részletezése

3.1 Immateriális javak

Az immateriális javak értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Immateriális javak	67 475	82 478
Összesen	67 475	82 478

Még 2021-ben szoftverátruházás történt az Otthon Centrum Franchising Kft. és az Otthon Centrum Holding Kft. között, az eszköz azóta az Otthon Centrum Holding Kft. kimutatásában szerepel.

3.2 A Társaság leányvállalatai

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Szavazati és tulajdoni hányad 2022	Szavazati és tulajdoni hányad 2021
1.	BXI Ingatlanközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
2.	HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100 %	100 %
3.	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100%	100%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100 %	100 %
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	50,00%	50,00%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	50,00%	50,00%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	HC Központ Kft.	100%	100%
9.	Open House Franchise Kft.	Open House Holding Kft.	80,00%	-
10.	Open House Kft.	Open House Holding Kft.	80,00%	-
11.	Open House Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	80,00%	-

A részesedések a következők voltak:

Társaság neve	2022.12.31	2021.12.31
BXI Kft.	185 435	185 435
HC Központ Kft.	298 385	298 385
OC Finance Bizt. Kft.	2 089	2 089
Otthon Centrum Franchising Kft.	107 950	107 950
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	349 263	62 904
Open House Holding Kft.	358 445	-
Részesedések összesen	1 301 566	656 762

A Társaság leányvállalatai magyarországi cégek.

Az egyedi beszámolóban bekerülési értéken értékvesztéssel csökkentve kerültek elszámolásra.

3.3 Halasztott adó követelések és kötelezettségek

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

A halasztott adót a Társaság 9% 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 adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor:

	2022.12.31	2021.12.31
Halasztott adó követelések	49 925	56 685
Összesen	49 925	56 685

3.4 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2022.12.31	2021.12.31
Otthon Centrum Franchising Kft.	25 000	112 653
OC Finance Bizt. Kft.	177 200	133 825
BXI Kft.	121 960	94 430
HC Központ Kft.	-	263 117
Otthon Centrum Solutions Kft.	72 000	20 000
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	-	537 105
Open House Holding Kft.	10 000	-
Összesen	406 160	1 161 130

A kapcsolt felek közötti tranzakciók a szokásos piaci áron történtek.

3.5 Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Adókövetelések	25 682	25 444
Egyéb követelések	- 3 952	18 681
Összesen	21 730	44 125

3.6 Értékpapírok

Az értékpapírok értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Értékpapírok	-	687 585
Összesen	-	687 585

3.7 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a következőket tartalmazzák:

	2022.12.31	2021.12.31
Pénztárak forintban	62	62
Bankszámlák forintban	3 897 149	2 148 520
Bankszámlák euróban	4 603	94
Rövid lejáratra lekötött betétek	- 105	512 442
Összesen	3 901 709	2 661 118

3.8 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 422.857 eFt.

Saját tőke megfeleltetési tábla:

A magyar számviteli törvény 114/B paragrafusára szerint az éves pénzügyi kimutatás tartalmaznia kell a magyar Számviteli törvény szerinti besorolású és az IFRS szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

Saját tőke megfeleltetési tábla

adatok ezer forintban	IFRS szabályok szerint	Átsorolás	Magyar szabályok szerint
Jegyzett tőke	422 857		422 857
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke			-
Tőketartalék	33 694		33 694
Eredménytartalék	1 596 743	- 904 409	692 334
Értékelési tartalék			-
Lekötött tartalék			-
Adózott eredmény	638 068		638 068
Egyenleg 2022 december 31-én	2 691 362	- 904 409	1 786 953

<i>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék:</i>	1 330 402
IFRS eredménytartalék	
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	
<i>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék:</i>	1 330 402

A saját tőkében kimutatott tartalékok a Társaság működésének hosszú távú finanszírozásához kapcsolódnak.

3.9 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Erste kötvény	2 981 709	2 981 709
Összesen	2 981 709	2 981 709

NKP kibocsátás során létrejött kötvény értéke.

3.10 Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Fizetendő adók és vámok (kivéve nyereségadók)	-	758
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	-	998
Egyéb kötelezettségek	71 459	65 039
Összesen	71 459	66 795

Az egyéb kötelezettségek kamat elhatárolásának értéke az NKP kötvény után fizetendő kamatokhoz kapcsolódó kötelezettségeket mutatja.

3.11 Árbevétel

	2022.12.31	2021.12.31
Menedzsment díj - Otthon Centrum Franchising Kft. felé	16 000	22 000
Összesen	16 000	22 000

Az egyéb árbevétel egyszeri tétel volt 2022-ben, amikor is harmadik félről átsorolásra került a leányvállalatokban lévő pótbefizetés az Otthon Centrum Holding Kft-re.

3.12 Igénybevett szolgáltatások

	2022.12.31	2021.12.31
Bérleti díjak	2 111	451
Könyvvizsgálat	1 500	2 000
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	53 559	8 749
Számítástechnikai, IT költségek	9 900	-
Bankköltség	3 585	539
Egyéb igénybevett szolg	18 024	20 906
Összesen	88 679	32 645

Az ügyvédi költségek jelentős emelkedése az akvizíciós projektek beindulásának következménye.

3.13 Személyi jellegű ráfordítások

	2022.12.31	2021.12.31
Béreköltség	10 071	2 357
Személyi jellegű egyéb kifizetések	963	-
Bérfárulékok	1 309	401
Összesen	12 344	2 758

A személyi jellegű ráfordítások emelkedését az akvizíciós projektek beindulása okozta.

3.14 Értékcsökkenés és értékvesztés

	2022.12.31	2021.12.31
Ingatlanok, gépek, berendezésekből	102	13
Immateriális javakból	15 003	7 522
Összesen	15 105	7 535

3.15 Pénzügyi műveletek bevételei

	2022.12.31	2021.12.31
Kapott osztalék, részesedés értékesítése	773 550	557 653
Kamatbevételek	122 855	2 250
Árfolyamnyereség	183 101	152
Összesen	1 079 506	560 055

2022-ben a vállalati kamatkörnyezet tette lehetővé a jelentős pénzügyi eredményjavulást.

3.16 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2022.12.31	2021.12.31
Kamatráfordítások	95 697	61 860
Árfolyamvesztés	2 657	189
Részesedések, értékpapírok értékvesztése	250 000	-
Összesen	348 354	62 049

3.17 Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2022.12.31	2021.12.31
Társasági adó	69	-
Iparűzési adó	640	440
Összesen	709	440
Halasztott adó	6 760	- 23 019
Jövedelemadók összesen	7 470	- 22 579

Az adó levezetése a következő volt:

	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény	645 538	477 063
Adókulcs szerinti kötelezettség (9%)	58 098	42 936
Osztalék adókorrekciója	- 69 620	- 50 189
Iparűzési adó	640	440
Állandó különbségek	11 591	7 253
Jövedelemadók összesen	709	440

A számviteli nyereség alapján számított és a tényleges adófizetési kötelezettség közötti különbség számszerű levezetését az alábbi táblázat mutatja be:

IFRS szerinti adózás előtti eredmény	645 538	477 063
Iparúzési adó átsorolása adóalapba	640	440
Korrigált adózás előtti eredmény	644 898	476 623
Kapott osztalék	- 773 550	- 557 653
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	- 15 003	- 7 522
Adóalap csökkentő tételek	- 788 553	- 565 175
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	15 105	7 535
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség Jogerős határozatban megállapított bírság	15 105	7 535
Adóalap növelő tételek	15 105	7 535
Társasági adó szerinti adóalap	- 128 550	- 81 017

3.18 Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. Az Igazgatóság

igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

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

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

A Társaság tőke kockázata 2022-ben, 2021-ben sem jelentős, mivel 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 Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31-én, 2021. december 31-én.

	2022.12.31	2021.12.31
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	406 160	1 161 130
Egyéb rövid lejáratú követelések	21 730	44 125
Értékpapírok	-	687 585
Pénzeszközök	3 901 709	2 661 118
Összesen	4 329 599	4 553 958

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	406 160			406 160
Egyéb rövid lejáratú követelések	21 730			21 730
Jövedelem adó követelések	453			453
Pénzügyi eszközök	428 343	-	-	428 343
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		447 256	2 534 453	2 981 709
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-			-
Pénzügyi kötelezettségek	-	447 256	2 534 453	2 981 709

2021.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 161 130			1 161 130
Egyéb rövid lejáratú követelések	44 125			44 125
Jövedelem adó követelések	790			790
Pénzügyi eszközök	1 206 045	-	-	1 206 045
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			2 981 709	2 981 709
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-			-
Pénzügyi kötelezettségek	-	-	2 981 709	2 981 709

Piaci kockázat

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

A Társaság piaci kockázatokra vonatkozó érzékenység vizsgálatai nem reprezentatívak.

3.19 Pénzügyi instrumentumok

2022.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	406 160	406 160
Értékpapírok	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 901 709	3 901 709
Pénzügyi eszközök	4 307 869	4 307 869
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	-

2021.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 161 130	1 161 130
Értékpapírok	687 585	687 585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2 661 118	2 661 118
Pénzügyi eszközök	4 509 833	4 509 833
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	-

4. Mérlegfordulónap utáni események

A 2022-es év az orosz-ukrán háborúval és jelentősen növekvő inflációval indult, amelyre válaszul Magyarország Kormánya háborús veszélyhelyzetet hirdetett ki, mely elképzelhető, hogy 2023 év végéig érvényben marad.

2023 első negyedében továbbra is stagnálás volt megfigyelhető a piacon, a negyedév vége felé azonban az Otthon Centrum Csoport úgy látja pozitív tendenciák mutatkoznak, azonban a következő hónapok teljesítménye továbbra sem előjelezhető biztonsággal.

Április 3-án az Otthon Centrum Csoport többségi tulajdont szerzett a Freedom nevű lengyel ingatlan franchise hálózatban, amivel nemzetközi színre lépett, s ezzel tovább diverzifikálta a tevékenységét. A cégcsoport következő időszaka a hazai piaci pozíció megőrzéséről, és a nemzetközi piaci részesedés növeléséről fog szólni.

5. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2023-ban kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban sem 2022, sem 2021 során.

6. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Kovács Erzsébet (regisztrációs szám: 169490).

7. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2022. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. A könyvvizsgáló díjazása: 500 eFt + ÁFA volt.

8. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2023. április 28-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2022. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

9. Nyilatkozatok

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Otthon Centrum Holding Kft. és a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A beszámoló aláírására jogosult személy:



Kosztolánczy György
ügyvezető igazgató

Cím: 2092 Budakeszi, Felkeszi u. 2.

Budapest, 2023. április 28.