

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

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

Tartalomjegyzék

1.	ÁLTALÁNOS RÉSZ	9
1.1	A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	9
1.2	A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA.....	9
2.	SZÁMVITELI POLITIKA	11
2.1	A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI.....	11
2.1.1	<i>A konszolidáció alapja</i>	11
2.1.2	<i>Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek</i>	12
2.1.3	<i>Árbevétel</i>	12
2.1.4	<i>Ingtatlanok, gépek, berendezések</i>	13
2.1.5	<i>Nem pénzügyi eszközök értékvesztése</i>	14
2.1.6	<i>Immateriális javak</i>	14
2.1.7	<i>Goodwill</i>	15
2.1.8	<i>Készletek</i>	15
2.1.9	<i>Követelések</i>	15
2.1.10	<i>Pénzügyi eszközök</i>	15
2.1.11	<i>Pénzügyi kötelezettségek</i>	16
2.1.12	<i>Céltartalékok</i>	16
2.1.13	<i>Társasági adó</i>	17
2.1.14	<i>Lízing</i>	18
2.1.15	<i>Mérlegen kívüli tételek</i>	18
2.1.16	<i>Visszavásárolt saját részvények</i>	18
2.1.17	<i>Osztalék</i>	19
2.1.18	<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	19
2.1.19	<i>Állami támogatások</i>	19
2.1.20	<i>Fordulónap utáni események</i>	19
2.2	A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI.....	19
2.3	BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK.....	21
2.3.1	<i>Goodwill értékvesztése</i>	21
2.3.2	<i>Követelésekre elszámolt értékvesztés</i>	21
2.3.3	<i>Értékcsökkenés</i>	22
2.4	AZ ÜZLETI KOMBINÁCIÓ RÉSZLETEI, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE VONT VÁLLALKOZÁSOK.....	23
2.4.1	<i>A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása</i>	24
3.	PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK RÉSZLETEZÉSE	28
3.1	IMMATERIÁLIS JAVAK.....	28
3.2	INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK.....	29
3.3	HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK.....	30
3.4	ESZKÖZ HASZNÁLATI JOG.....	31
3.5	GOODWILL.....	32
3.6	KÉSZLETEK.....	32
3.7	VEVŐKÖVETELÉSEK.....	32
3.8	EGYÉB KÖVETELÉSEK.....	33
3.9	ÉRTÉKPAPÍROK.....	33
3.10	PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK.....	33
3.11	SAJÁT TŐKE.....	34
3.12	HITELEK.....	34
3.13	CÉLTARTALÉKOK.....	34
3.14	KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK.....	35
3.15	LÍZINGKÖTELEZETTSÉGEK.....	35
3.16	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK.....	36
3.17	SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK.....	36

3.18	ÁRBEVÉTEL.....	36
3.19	EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	37
3.20	ANYAGKÖLTSÉGEK	37
3.21	ELADOTT ÁRUK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK.....	37
3.22	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK.....	38
3.23	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK.....	38
3.24	ÉRTÉKCSÖKKENÉS	38
3.25	EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	39
3.26	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI.....	39
3.27	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	39
3.28	JÖVEDELEMADÓK.....	39
3.29	OSZTALÉKOK.....	40
3.30	SZEGMENSINFORMÁCIÓK	41
3.31	KOCKÁZATKEZELÉS	43
3.32	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK.....	50
4.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	51
5.	IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA.....	51
6.	A BESZÁMOLÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓ.....	51
7.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA	51
8.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE	51
9.	NYILATKOZATOK.....	52

Konszolidált mérleg – Eszköz oldal

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális javak	3.1	263 369	278 162
Ingatlanok	3.2	186 339	184 229
Gépek és berendezések	3.2	96 543	58 797
Halasztott adó követelések	3.3	130 922	140 715
Eszköz használati jog	3.4	285 371	372 465
Goodwill	3.5	548 267	186 448
Éven túli eszközök összesen		1 510 811	1 220 816
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	12 971	6 305
Vevőkövetelések	3.7	402 004	251 204
Rövid lejáratú kapcsolt követelések		40 000	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.8	1 927 486	1 791 252
Jövedelem adó követelések		21 020	14 517
Értékpapírok	3.9	-	687 585
Pénzeszközök	3.10	4 403 666	3 734 185
Forgóeszközök összesen		6 807 147	6 485 048
Eszközök összesen		8 317 958	7 705 864

A 9-52. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált mérleg – Forrás oldal

adatok ezer forintban		2022.12.31	2021.12.31
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.11	422 857	422 857
Tőketartalék	3.11	33 694	33 694
Eredménytartalék		1 634 780	1 307 224
Tárgyévi eredmény		1 113 125	576 556
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		3 204 456	2 340 331
Nem ellenőrző részesedés	3.11	389 234	299 173
Saját tőke összesen		3 593 690	2 639 504
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	3.12	17 460	57 900
Céltartalékok várható kötelezettségekre	3.13	15 200	10 165
Halasztott adó kötelezettségek	3.3	60 984	47 368
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.14	50 610	82 619
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	3.15	149 019	251 205
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.16	2 981 709	2 981 709
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		3 274 982	3 430 966
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3.12	15 440	15 440
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	3.15	139 306	134 319
Szállítók	3.17	66 585	28 286
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.14	18 303	55 703
Egyéb kötelezettségek	3.16	1 142 011	1 331 998
Jövedelem adó kötelezettségek		67 641	69 648
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 449 286	1 635 394
Kötelezettségek és saját tőke összesen		8 317 958	7 705 864

A 9-52. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	3.18	6 179 702	6 212 754
Egyéb működési bevétel	3.19	224 037	67 940
Összes működési bevétel		6 403 739	6 280 694
Anyagköltségek	3.20	61 312	40 100
Eladott áruk és szolgáltatások	3.21	2 366 418	2 842 573
Igénybe vett szolgáltatások	3.22	1 824 572	1 601 194
Személyi jellegű ráfordítások	3.23	533 531	359 815
Értékcsökkenés és értékvesztés	3.24	244 858	247 728
Egyéb működési ráfordítások	3.25	109 343	201 679
Összes működési költség		5 140 034	5 293 089
Működési eredmény (EBIT)		1 263 705	987 605
Pénzügyi műveletek bevételei	3.26	341 894	10 154
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.27	110 865	83 659
Pénzügyi műveletek eredménye		231 029	- 73 505
Adózás előtti eredmény		1 494 734	914 100
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.28	23 411	13 555
Adófizetési kötelezettség	3.28	178 702	144 680
Adózott eredmény		1 292 621	755 865
Teljes átfogó jövedelem		1 292 621	755 865
Adózott eredményből			
Anyavállalatra jutó		1 113 125	576 556
Nem ellenőrző részesedésre jutó		179 496	179 308
Teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalatra jutó		1 113 125	576 556
Nem ellenőrző részesedésre jutó		179 496	179 308

A 9-52. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konszolidált saját tőke változás kimutatása - 3.11-es melléklet

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020 december 31-én	422 857	33 694	1 499 304	1 955 855	244 620	2 200 475
Osztalék			-	192 080	124 755	316 835
Tőkeemelés						
Teljes átfogó jövedelem			576 556	576 556	179 308	755 864
Egyenleg 2021 december 31-én	422 857	33 694	1 883 780	2 340 331	299 173	2 639 504
Osztalék			-	249 000	147 450	396 450
Tőkeemelés						
Leányvállalat megszerzése					58 015	58 015
Teljes átfogó jövedelem			1 113 125	1 113 125	179 496	1 292 621
Egyenleg 2022 december 31-én	422 857	33 694	2 747 905	3 204 456	389 234	3 593 690

A 9-52. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény		1 494 734	914 100
<i>Korrekciók:</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció	3.24	244 858	247 728
Halasztott adó		-	2
Céltartalékok változása	3.13	5 035	10 165
Fizetett kamatok	3.27	98 911	65 490
Kapott kamatok	3.26	- 157 456	- 9 428
<i>Működő tőke változásai:</i>			
Vevő és egyéb követelések változása		- 327 033	- 301 660
Forgóeszközök (egyéb) változása		- 6 666	336
Szállítók változása	3.17	38 299	6 595
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		- 1 799	588 426
Fizetett nyereségadó		- 187 212	- 62 537
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		1 201 672	1 459 217
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3.1-2, 3.4	- 182 827	- 322 885
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	3.9	687 585	- 687 585
Leányvállalat értékesítése/megszerzése		- 561 405	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		- 56 647	- 1 010 470
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3.12, 3.15-6	- 137 639	3 023 554
Osztalék fizetése		- 396 450	- 316 835
Fizetett kamatok	3.27	- 98 911	- 65 490
Kapott kamatok	3.26	157 456	9 428
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		- 475 544	2 650 657
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		669 481	3 099 404
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		3 734 185	634 780
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		4 403 666	3 734 185

A 9-52. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Otthon Centrum Holding Kft. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2004-ben alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A Csoport évi 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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 28-án 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.

A Csoport 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.

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 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

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 tényezően 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 az Otthon Centrum Holding Kft.-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 megszerzés kori 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 meglevő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, 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 meglevő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok

tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány csökkenésének ütemét, és folyamatosan aktualizálja a tényleges adatokat.

A Társaság alkalmazza az IFRS 15 standardot.

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 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

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 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 megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő 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.

2.1.8 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 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 eredménykimutatással szemben (FVPL).

Az értékelési csoportba történő besorolás a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramok karakterisztikájának a függvénye. Azoknál a hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi eszközöknél, melyeket a Csoport 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 nyereségnyereményt is tartalmaz.

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

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport 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 Csoport 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 egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

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 folyószámlahitelek 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 IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport 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.

2.1.12 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek

rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

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

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport 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 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 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

2.1.14 Lízing

A Csoport 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 Csoport az eszköz használati jogra a bérleti szerződésnek megfelelő időtartam alatti értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

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

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19 Állami támogatások

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

2.1.20 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a 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 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 „Nyerésadó” 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.

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2022. december 31-én 31.533 eFt, 2021. december 31-én 25.554 eFt, volt. A követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

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.

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.

2.3.3 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 2022. december 31-ével végződő évre 244.858 eFt, 2021. december 31-ével végződő évre 247.728 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

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Szavazati és tulajdoni hányad 2020	Szavazati és tulajdoni hányad 2019
1.	BXI Ingatlanközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
2.	HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
3.	OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
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.	100,00%	100,00%
9.	Open House Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	80,00%	80,00%
10.	Open House Franchise Kft.	Open House Holding Kft.	80,00%	80,00%
11.	Open House Kft.	Open House Holding Kft.	80,00%	80,00%

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 BXI Ingatlanközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	BXI Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	87%
Szavazati arány	87%
Mérlegfőösszeg	220 073
Saját tőke	-25 278

2.4.1.2 HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	HC Központ Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	991 694
Saját tőke	491 282

2.4.1.3 OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	16 164
Saját tőke	12 662

2.4.1.4 Otthon Centrum Franchising Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Franchising Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	87%
Szavazati arány	87%
Mérlegfőösszeg	646 242
Saját tőke	403 795

2.4.1.5 OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.

Leányvállalat neve	OC Informatikai és Szolgáltató Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlankezelés, ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	135 087
Saját tőke	98 365

2.4.1.6 Benks Kft.

Leányvállalat neve	Benks Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	341 331
Saját tőke	284 887

2.4.1.7 Benks-Hyper Kft.

Leányvállalat neve	Benks-Hyper Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	354 784
Saját tőke	144 412

2.4.1.8 Otthon Centrum Solutions Kft.

Leányvállalat neve	OC Solutions Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingtatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	167 081
Saját tőke	-5 941

2.4.1.9 Open House Holding Kft.

Leányvállalat neve	Open House Holding Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	246 154
Saját tőke	235 330

2.4.1.10 Open House Franchise Kft.

Leányvállalat neve	Open House Franchise Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Immateriális javak kölcsönzése
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	61 944
Saját tőke	34 964

2.4.1.11 Open House Kft.

Leányvállalat neve	Open House Kft.
Székhely	9023 Győr, Verseny u. 32. fsz 2.
Fő tevékenységi köre	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	63 997
Saját tőke	35 708

Az Open House Holding Kft. megszerzése

2022. november hónapjában a Csoport megszerezte az Open House Holding Kft. 80%-os üzletrészt, és ezzel együtt annak két leányvállalatának – Open House Franchise Kft. és Open House Kft. – 80%-os üzletrészt is. Az Open House cégcsoport vállalatai ingatlanközvetítő franchise és hitelközvetítői tevékenységet végeznek. A társasággal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

Az Open House Holding Kft. és leányvállalatainak megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok eFt-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	0
Szellemi termékek	34 459
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	24 373
Egyéb eszközök	39 216
Eszközök összesen	98 048
Kötelezettségek	
Halasztott adókötelezettség	0
Egyéb kötelezettségek	39 135
Kötelezettségek összesen	39 135
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	58 912
Nem ellenőrző részesedés	64 090
Goodwill a megszerzésen	361 819
Vásárlási ellenérték	361 736

A felvásárolt társaságokért adott teljes ellenérték összege 361 736 eFt, a kifizetett nettó pénzáram összege 361 736 eFt.

A Csoport az Open House Holding Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. Az üzleti kombináción 361 819 eFt goodwill keletkezett. Az ezzel kapcsolatos részletes bontás a 3.5 Goodwill pontban található. A Goodwill a 3 cégre együtt 361 819 eFt, csak a Holdingra pedig 170 088 eFt.

3. Pénzügyi kimutatások részletezése

3.1 Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2020. december 31-én	1 422 090
Növekedés és átsorolás	146 220
Csökkenés és átsorolás	- 656 760
2021. december 31-én	911 550
Konszolidációs kör változása (növekedés)	192
Növekedés és átsorolás	69 963
Csökkenés és átsorolás	- 29 505
2022.12.31	952 200
Halmozott értékcsökkenés	
2020. december 31-én	1 129 877
Éves leírás	- 574 218
Csökkenés	77 731
2021. december 31-én	633 390
Konszolidációs kör változása (növekedés)	2 886
Éves leírás	- 19 004
Csökkenés	71 559
2022.12.31	688 831
Nettó könyv szerinti érték	
2020. december 31-én	292 213
2021. december 31-én	278 160
2022.12.31	263 369

3.2 Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2020. december 31-én	72 376	427 058	34 913	534 347
Növekedés és átsorolás	216 385	45 042	351 283	612 710
Csökkenés és átsorolás	- 91 624	- 98 672	- 382 247	- 572 543
2021. december 31-én	197 137	373 428	3 949	574 514
Konzolidációs kör változása (növekedés)	33 372	2 135	3 145	38 652
Növekedés és átsorolás	7 708	56 026	161 096	224 830
Csökkenés és átsorolás	- 33 372	- 38 168	- 152 398	- 223 948
2022.12.31	204 845	393 421	15 792	614 058
Halmozott értékcsökkenés				
2020. december 31-én	23 453	389 460	-	412 913
Éves leírás	- 15 172	- 104 393	-	- 119 565
Csökkenés	4 627	33 512	-	38 139
2021. december 31-én	12 908	318 579	-	331 487
Konzolidációs kör változása (növekedés)	0	2 590	-	2 590
Éves leírás	- 221	- 24 225	-	- 24 446
Csökkenés	5 821	15 726	-	21 547
2022.12.31	18 506	312 670	-	331 176
Nettó könyv szerinti érték				
2020. december 31-én	48 923	37 598	34 913	121 434
2021. december 31-én	184 229	54 849	3 949	243 027
2022.12.31	186 339	80 751	15 792	282 882

3.3 Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport 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 Csoport.

A halasztott adót a Csoport 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
Értékcsökkenés	- 17 247	- 26 929
Értékvesztés	1 542	2 300
Veszteségelhatárolás	115 141	123 862
IFRS módosítások	31 486	41 481
Halasztott adókövetelés összesen	130 922	140 715
Értékcsökkenés	- 1 546	- 66
Értékvesztés	81 220	63 374
IFRS módosítások	- 18 690	- 15 940
Halasztott adókötelezettség összesen	60 984	47 368

3.4 Eszköz használati jog

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2020. december 31-én	814 778
Növekedés és átsorolás	101 581
Csökkenés és átsorolás	111
2021. december 31-én	916 470
Növekedés és átsorolás	68 562
Csökkenés és átsorolás	- 9 892
<hr/>	
2022.12.31	975 139
<hr/>	
Halmazott értékcsökkenés	
2020. december 31-én	406 511
Éves leírás	139 381
Csökkenés	- 1 888
2021. december 31-én	544 004
Éves leírás	- 5 988
Csökkenés	151 752
<hr/>	
2022.12.31	689 768
<hr/>	
Nettó könyv szerinti érték	
2020. december 31-én	408 267
2021. december 31-én	372 466
2022.12.31	285 371

3.5 Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2022.12.31	2021.12.31
Benks-Hyper Kft.	504	504
Benks Kft.	72 817	72 817
OC Finance Bizt. Kft.	113 127	113 127
Open House Franchise Kft.	6 477	-
Open House Kft.	185 254	-
Open House Holding Kft.	170 088	-
Goodwill összesen	548 267	186 448

3.6 Készletek

	2022.12.31	2021.12.31
Áruk	12 971	6 305
Összesen	12 971	6 305

3.7 Vevőkövetelések

	2022.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	433 536	276 757
Vevőkövetelések értékvesztése	- 31 532	- 25 553
Összesen	402 004	251 204

Társaság neve	Bekerülési értéken	Halmazott értékvesztés	Könyv szerinti értéken
Otthon Centrum Holding Kft.	-	-	-
Benks-Hyper Kft.	5 111	-	5 111
Benks Kft.	2 265	-	2 265
BXI Kft.	91 456	- 31 513	59 944
HC Központ Kft.	11 916	-	11 916
OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.	868	-	868
Otthon Centrum Franchising Kft.	156 015	-	156 015
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	1 364	-	1 364
Otthon Centrum Solutions Kft.	129 466	-	129 466
Open House Franchise Kft.	4 408	-	4 408
Open House Kft.	30 667	- 20	30 647
Open House Holding Kft.	-	-	-
Összesen	433 536	- 31 533	402 004

3.8 Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Adott előlegek	38 931	15 946
Adott kölcsönök	375 286	363 596
Kaució	22 676	20 760
Munkavállalókkal szembeni követelések	800	102
Szállítói túlfizetés	15 079	18 449
Adókövetelések	54 800	48 100
Egyéb követelések	1 419 913	1 324 299
Összesen	1 927 486	1 791 252

Az egyéb követelések között szereplő elhatárolt speratív jutalék a hosszú távú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnerenként 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.

3.9 Értékpapírok

	2022.12.31	2021.12.31
Értékpapírok	-	687 585
Összesen	-	687 585

3.10 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2022.12.31	2021.12.31
Pénztárak forintban	13 025	11 843
Valutapénztár	1 594	1 436
Bankszámlák forintban	4 349 027	3 193 017
Bankszámlák euróban	40 124	13 645
Egyéb deviza pénzeszközök	-	1 802
Rövid lejáratra lekötött betétek	- 105	512 442
Összesen	4 403 666	3 734 185

3.11 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 422.857 eFt jegyzett tőkét és 33.694 eFt tőketartalékot tartalmaz 2022. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

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

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

Társaság neve	2022.12.31	2021.12.31
Benks-Hyper Kft.	73 426	108 375
Benks Kft.	226 800	155 237
BXI Kft.	- 17 172	- 13 229
Otthon Centrum Franchising Kft.	42 090	48 790
Open House Franchise Kft.	7 070	-
Open House Kft.	9 950	-
Open House Holding Kft.	47 070	-
Összesen	389 234	299 173

3.12 Hitelek

	2022.12.31	2021.12.31
Benks Kft. - Budapest Bank hitel	32 900	73 340
Összesen	32 900	73 340

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2023	15 440
2024	15 440
2024 után	2 020
Összesen	32 900

3.13 Céltartalékok

	2022.12.31	2021.12.31
Céltartalékok	15 200	10 165
Összesen	15 200	10 165

A Társaság 2022-ben az Otthon Centrum Solutions Kft-ben várható vesztesége miatt képzett céltartalékot.

3.14 Kapcsolt kötelezettségek

A hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Quick Delta Kft.	-	2 125
Biggeorge Holding Kft.	-	12 250
Pótbefizetés	14 040	11 570
Magánszemélyek	-	2 501
BG Finance Zrt.	36 570	54 173
Összesen	50 610	82 619

A rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2022.12.31	2021.12.31
Magánszemélyek	700	25 700
BG Finance Zrt.	17 603	30 003
Összesen	18 303	55 703

A kapcsolt felek közötti tranzakciók a szokásos piaci áron történtek.

3.15 Lízingkötelezettségek

	2022.12.31	2021.12.31
Lízingek éven belüli része	139 307	134 319
Lízingek éven túli része	149 018	251 205
Összesen	288 325	385 524

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2023	139 307
2024	117 902
2024 után	31 116
Összesen	288 325
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	194 018
Kamat	-
Diszkontált lízingdíjak összesen:	194 018

A hitel fedezetét a lízingelt eszközökre terhelt zálogjog biztosítja. A lízingelt eszközökhöz nem kapcsolódik vételi opció, illetve semmilyen korlátozás a használatukat illetően.

3.16 Egyéb kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség a 2021-ben kibocsátott NKP kötvény értékét tartalmazza:

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 981 709	2 981 709
Összesen	<u>2 981 709</u>	<u>2 981 709</u>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Kapott kaució	10 177	18 484
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	23 467	19 187
Vevői túlfizetés	6 250	5 966
Adókötelezettség	65 865	47 971
Egyéb kötelezettségek	1 036 252	1 240 389
Összesen	<u>1 142 011</u>	<u>1 331 998</u>

Az egyéb kötelezettségek között szerepel a speratív jutalék költségoldalának elhatárolt része is.

3.17 Szállítói kötelezettségek

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Szállítók	66 585	28 286
Összesen	<u>66 585</u>	<u>28 286</u>

3.18 Árbevétel

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Új lakás közvetítés árbevétele	356 621	309 586
Használt lakás közvetítés árbevétele	787 067	698 880
Telekközvetítés árbevétele	27 369	79 453
Bérlésközvetítés árbevétele	33 219	23 125
Egyéb ingatlanközvetítés árbevétele	64 819	194 912
Hitelközvetítés árbevétele	2 624 860	3 085 360
Biztosítás közvetítés árbevétele	115 373	78 884
Pénzügyi szolgáltatások árbevétele	769 985	198 872
Névhasználati díj	850 686	810 997
Egyéb	549 703	732 687
Összesen	<u>6 179 702</u>	<u>6 212 754</u>

3.19 Egyéb működési bevételek

	2022.12.31	2021.12.31
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	37 249	48 707
Kapott támogatások	14 918	15 762
Visszaírt értékvesztés	5 389	670
Céltartalék visszírás	16 899	-
Kapott bírság, késedelmi kamat	125 485	1 583
Egyéb	24 097	1 218
Összesen	224 037	67 940

Kapott támogatások soron az a 89.488.000 Ft összegű vissza nem térítendő támogatás szerepel, amelyet az OC Csoport Franchise üzletága még 2020-ban nyert el a VNT2020-1 számú pályázaton. A támogatás a beruházás 50%-át fedezte, és a 2021-es aktiválást követően 3 év alatt számoljuk el, így mindig az adott időszakra vonatkozó ÉCS kerül elszámolásra egyéb bevételként. A speratív jutalék bevétel 2021-től, bemutatási céllal, átsorolásra került az árbevétel kategóriának a hitelközvetítés árbevétele sorára. A kapott bírság, késedelmi kamat soron 2022-ben a HC Központ Kft. által kapott kötbér szerepel, amely egy megghiúsult üzlet következtében keletkezett.

3.20 Anyagköltségek

	2022.12.31	2021.12.31
Nyomtatvány, irodaszer	10 591	9 349
Számítástechnikai anyag	1 608	2 596
Energiaköltségek	11 889	6 185
Tisztítószer	1 510	860
Reklámtárgyak	4 504	1 588
Szakkönyvek, szaklapok	135	350
Üzemanyag	6 838	4 355
Egyéb	24 237	14 818
Összesen	61 312	40 100

3.21 Eladott áruk és szolgáltatások

	2022.12.31	2021.12.31
Eladott áruk beszerzési értéke	14 718	14 591
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	56 470	60 582
Alvállalkozó	2 295 230	2 767 400
Összesen	2 366 418	2 842 573

A költségek jelentős részét a pénzügyi termékközvetítéshez és az ingatlanközvetítői tevékenységhez kapcsolódó közvetlen költségek teszik ki. Ezeket a költség kategóriákat kizárólag az árbevétel változása és a jutalékrendszer változása befolyásolja.

3.22 Igénybevett szolgáltatások

	2022.12.31	2021.12.31
Bérleti díjak	308 000	285 686
Karbantartási költségek	9 519	7 407
Hirdetés, reklám	134 915	169 865
Marketing szolgáltatások	91 663	43 593
Piackutatás	23 944	13 342
Oktatási és továbbképzési költségek	137 040	56 080
Telefon és internet	26 356	24 934
Ingatlanügynöki díjak	146 597	45 907
Pénzügyi közvetítői díjak	115 618	91 351
Jutalékok	46 480	97 702
Könyvvizsgálat	5 263	5 825
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	82 820	34 037
Számítástechnikai, IT költségek	141 069	147 305
Licensz díj	117 718	71 626
MEP ajánlóí juttatás	22	207
Bankköltség	23 636	18 652
Biztosítási díjak	5 659	4 138
Bérszámfejtési díjak	2 529	-
Könyvelési díjak	6 846	-
Vándorlási díjak	300	112
Egyéb	398 578	483 424
Összesen	1 824 572	1 601 194

3.23 Személyi jellegű ráfordítások

	2022.12.31	2021.12.31
Béreköltség	399 671	256 246
Egyéb személyi jellegű juttatások	85 285	62 191
Bérbírlások	48 575	41 378
Összesen	533 531	359 815
Átlagos statisztikai létszám	65	51

3.24 Értékcsökkenés

	2022.12.31	2021.12.31
Ingatlanok, gépek, berendezésekből	21 547	38 139
Immateriális javakból	71 559	70 208
Használati jog eszközökből	151 752	139 381
Összesen	244 858	247 728

3.25 Egyéb működési ráfordítások

	2022.12.31	2021.12.31
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	1 957	40 183
Behajthatatlan követelések leírása	3 512	27 477
Bírság, kötbér	497	1 215
Cégautóadó, gépjárműadó	909	52 835
Egyéb adók	73 388	40 838
Céltartalék képzése	15 200	16 899
Támogatás	894	200
Egyéb	12 985	22 031
Összesen	109 343	201 679

3.26 Pénzügyi műveletek bevételei

	2022.12.31	2021.12.31
Kamatbevételek	157 456	9 428
Árfolyamnyereség	183 665	381
Egyéb pénzügyi bevételek	773	346
Összesen	341 894	10 154

3.27 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2022.12.31	2021.12.31
Kamatráfordítások	98 911	65 490
Árfolyamveszteség	5 131	5 470
Egyéb pénzügyi ráfordítások	6 823	12 698
Összesen	110 865	83 659

3.28 Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2022.12.31	2021.12.31
Társasági adó	94 063	65 428
Iparűzési adó	84 639	79 252
Összesen	178 702	144 680
Halasztott adó	23 411	13 555
Jövedelemadók összesen	202 113	158 235

Az adó levezetése a következő volt:

	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény	1 494 734	914 100
Adókulcs szerinti kötelezettség (9%)	134 526	82 269
Iparűzési adó	84 639	79 252
Állandó különbségek	- 17 052	- 3 286
Jövedelemadók összesen	202 113	158 235

3.29 Osztalékok

2022-ben az alábbi osztalékok kerültek jóváhagyásra:

Társaságok	Jóváhagyott osztalék
Benks-Hyper Kft.	213 000
Benks Kft.	200 000
HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	456 000
Otthon Centrum Franchising Kft.	365 000
Otthon Centrum Solutions Kft.	35 000

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

2021.12.31	Szegmensek					Kiszűrések	Konszolidált FS
	Franchise	Saját irodák	Pénzügyi termékek	Solutions	Egyéb		
Immateriális javak	233 761	1 435	35 096	160	90 188	-82 478	278 162
Ingatlanok, gépek és berendezések	16 826	54 117	151 037	2 903	18 143	0	243 026
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	609 860	252 989	2 353 942	92 998	5 730 183	-1 855 295	7 184 677
Eszközök összesen	860 447	308 541	2 540 075	96 061	5 838 514	-1 937 773	7 705 865
	0	0	0	0	0	0	0
Kötelezettségek összesen	485 131	410 309	1 497 521	52 179	3 887 848	-1 266 628	5 066 360
	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 342 395	1 141 635	3 569 618	401 352	265 946	-508 192	6 212 754
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	1 342 395	1 141 635	3 569 618	401 352	265 946	-508 192	6 212 754
Közvetlen költségek	-39 388	-490 471	-2 153 774	-148 418	-18 305	7 783	-2 842 573
	0	0	0	0	0	0	0
Bruttó fedezet	1 303 007	651 165	1 415 844	252 934	247 641	-500 409	3 370 181
	0	0	0	0	0	0	0
Értécsökkenés és értékvesztés	-75 529	-57 579	-10 827	-7 262	-104 053	7 522	-247 728
Közvetett működési költségek és egyéb bevételek	-798 921	-554 227	-827 636	-192 537	-169 062	407 535	-2 134 848
	0	0	0	0	0	0	0
Működési eredmény (EBIT)	428 557	39 359	577 380	53 135	-25 474	-85 352	987 605

A 2021-es szegmens adatokban látható jelentős EBIT kiszűrés egy szoftverjog átruházásból adódik, mely két kapcsolt cég között történt, 2022-ben szintén ugyanennek az adott évi hatása látszik.

Az Egyéb szegmens bevételei a csoporton belüli többi szegmens számára nyújtott központi szolgáltatásokért felszámolt díjakból származnak.

3.31 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 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 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 Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31-én, 2021. december 31-én.

	2022.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	402 004	251 204
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	40 000	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 927 486	1 791 253
Értékpapírok	-	687 585
Pénzeszközök	4 403 666	3 734 185
Összesen	6 773 156	6 464 227

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.

2022.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Vevőkövetelések	402 004			402 004
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	40 000			40 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 927 486			1 927 486
Értékpapírok				-
Jövedelem adó követelések	21 020			21 020
Pénzügyi eszközök	2 390 510	-	-	2 390 510
Hosszú lejáratú hitelek		17 460		17 460
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		50 610		50 610
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek		149 019		149 019
Hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek		447 256	2 534 453	2 981 709
Rövid lejáratú hitelek	15 440			15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	18 303			18 303
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	139 306			139 306
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	1 142 011			1 142 011
Szállítói kötelezettségek	66 585			66 585
Jövedelem adó kötelezettségek	67 641			67 641
Pénzügyi kötelezettségek	1 449 286	664 345	2 534 453	4 648 084

2021.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Vevőkövetelések	251 204			251 204
Rövid lejáratú kapcsolt követelések				-
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 791 253			1 791 253
Értékpapírok				-
Jövedelem adó követelések	14 517			14 517
Pénzügyi eszközök	2 056 974	-	-	2 056 974
Hosszú lejáratú hitelek		57 900		57 900
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		82 619		82 619
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		251 205		251 205
Hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek			2 981 709	2 981 709
Rövid lejáratú hitelek	15 440			15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	55 703			55 703
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	134 319			134 319
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	1 331 998			1 331 998
Szállítói kötelezettségek	28 286			28 286
Jövedelem adó kötelezettségek	69 648			69 648
Pénzügyi kötelezettségek	1 635 394	391 724	2 981 709	5 008 827

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 két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és az árfolyamkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatbevétel	58 545	-56 062
Adózás előtti eredmény	1 494 734	914 100
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatráfordítás	59 130	-56 623
Adózás előtti eredmény	1 495 319	913 539
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>585</i>	<i>-561</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,039%</i>	<i>-0,061%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatráfordítás	61 472	-58 866
Adózás előtti eredmény	1 497 661	911 297
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 927</i>	<i>-2 803</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,196%</i>	<i>-0,307%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatráfordítás	64 399	-61 669
Adózás előtti eredmény	1 500 588	908 494
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>5 854</i>	<i>-5 606</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,392%</i>	<i>-0,613%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatráfordítás	57 960	-55 502
Adózás előtti eredmény	1 494 149	914 661
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-585</i>	<i>561</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,039%</i>	<i>0,061%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatráfordítás	55 618	-53 259
Adózás előtti eredmény	1 491 807	916 903
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 927</i>	<i>2 803</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,196%</i>	<i>0,307%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 436 189	970 162
Nettó kamatráfordítás	52 690	-50 456
Adózás előtti eredmény	1 488 880	919 706
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-5 854</i>	<i>5 606</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,392%</i>	<i>0,613%</i>

Devizaérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatbevétel	178 534	-5 090
Adózás előtti eredmény	1 494 733	914 100
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatráfordítás	180 320	-5 140
Adózás előtti eredmény	1 496 518	914 049
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 785</i>	<i>-51</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,119%</i>	<i>-0,006%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatráfordítás	187 461	-5 344
Adózás előtti eredmény	1 503 660	913 846
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>8 927</i>	<i>-254</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,597%</i>	<i>-0,028%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatráfordítás	196 388	-5 599
Adózás előtti eredmény	1 512 586	913 591
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>17 853</i>	<i>-509</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,194%</i>	<i>-0,056%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatráfordítás	176 749	-5 039
Adózás előtti eredmény	1 492 948	914 151
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 785</i>	<i>51</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,119%</i>	<i>0,006%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatráfordítás	169 608	-4 835
Adózás előtti eredmény	1 485 806	914 354
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-8 927</i>	<i>254</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,597%</i>	<i>0,028%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 316 199	919 190
Nettó kamatráfordítás	160 681	-4 581
Adózás előtti eredmény	1 476 880	914 609
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-17 853</i>	<i>509</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,194%</i>	<i>0,056%</i>

Árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Aktuális árfolyamokkal	2022	2021
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	41 719	15 080
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 269	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 593 689	2 639 505
1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	42 136	15 231
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 269	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 594 106	2 639 656
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>417</i>	<i>151</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,012%</i>	<i>0,006%</i>
5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	43 804	15 834
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 269	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 595 775	2 640 259
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>2 086</i>	<i>754</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,058%</i>	<i>0,029%</i>
10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	45 890	16 588
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 269	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 597 861	2 641 013
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>4 172</i>	<i>1 508</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,116%</i>	<i>0,057%</i>
-1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	41 301	14 930
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 269	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 593 272	2 639 354
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-417</i>	<i>-151</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,012%</i>	<i>-0,006%</i>

-5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	39 633	14 326
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 268	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 591 604	2 638 751
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-2 086</i>	<i>-754</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,058%</i>	<i>-0,029%</i>
-10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 276 239	7 690 785
Devizás eszközök	37 547	13 572
Forintban denominált kötelezettségek	4 724 268	5 066 360
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	3 589 518	2 637 997
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-4 172</i>	<i>-1 508</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,116%</i>	<i>-0,057%</i>

3.32 Pénzügyi instrumentumok

2022.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	402 004	402 004
Értékpapírok	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 403 666	4 403 666
Pénzügyi eszközök	4 805 670	4 805 670
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	17 460	17 460
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	50 610	50 610
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	149 019	149 019
Rövid lejáratú hitelek	15 440	15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	18 303	18 303
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	139 306	139 306
Szállítói kötelezettségek	66 585	66 585
Pénzügyi kötelezettségek	456 723	456 723
2021.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	251 204	251 204
Értékpapírok	687 585	687 585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 734 185	3 734 185
Pénzügyi eszközök	4 672 974	4 672 974
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	57 900	57 900
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	82 619	82 619
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	251 205	251 205
Rövid lejáratú hitelek	15 440	15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	55 703	55 703
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	134 319	134 319
Szállítói kötelezettségek	28 286	28 286
Pénzügyi kötelezettségek	625 472	625 472

4. Mérlegfordulónap utáni események

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

2023 első negyedében továbbra is magas infláció és általános lassulás volt megfigyelhető a piacon, a negyedév vége felé azonban az Otthon Centrum Csoport úgy látja pozitív tendenciák mutatkoznak, de 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 vezetése a következő időszakban a hazai piaci pozíciók megőrzését, és a nemzetközi piaci részesedés növelését tűzte ki célul.

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. A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

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

7. A 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: 2.000.000 Ft + áfa.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgáló nem végzett.

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 konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2023. április 28. -án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

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 Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Otthon Centrum Holding Kft. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személy:

Otthon Centrum Holding Kft. képviselőjében



.....
Kosztlánczy György
ügyvezető igazgató
Cím: 2092 Budakeszi, Felkeszi u. 2.

Budapest, 2023. április 28.