

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS 2022.

## Tartalomjegyzék

1. Pénzügyi kimutatások.....	3
2. A vállalkozás bemutatása .....	7
3. Kockázatkezelés .....	7
4. Pénzügyi instrumentumok .....	9
5. Környezetvédelem és telephelyek .....	10
6. Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés.....	10
7. A 2022-es üzleti teljesítmény értékelése .....	10
8. Mérlegfordulónap utáni események .....	11
9. Nyilatkozatok.....	11

## I. Pénzügyi kimutatások

### Egyedi mérleg

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
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
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>1 419 158</b>	<b>796 219</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
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
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>4 330 052</b>	<b>4 554 748</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>5 749 210</b>	<b>5 350 967</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
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
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>2 691 362</b>	<b>2 302 294</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.9	2 981 709	2 981 709
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2 981 709</b>	<b>2 981 709</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítók		4 680	169
Egyéb kötelezettségek	3.10	71 459	66 795
Jövedelem adó kötelezettségek		-	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>76 139</b>	<b>66 964</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>5 749 210</b>	<b>5 350 967</b>

**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
<b>Összes működési bevétel</b>		<b>32 877</b>	<b>22 001</b>
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
<b>Összes működési költség</b>		<b>118 491</b>	<b>42 944</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>		<b>- 85 614</b>	<b>- 20 943</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	3.15	1 079 506	560 055
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.16	348 354	62 049
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>731 152</b>	<b>498 006</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>645 538</b>	<b>477 063</b>
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.17	6 760	- 23 019
Adófizetési kötelezettség	3.17	710	440
<b>Adózott eredmény</b>		<b>638 068</b>	<b>499 642</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>638 068</b>	<b>499 642</b>

**Egyedi saját tőke változás kimutatása**

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

## Egyedi Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény		645 538	477 063
<i>Korrekciók:</i>			
Értécsökkenés és amortizáció	3.14	15 105	7 535
Elszámolt értékvesztés és visszairása	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
<b><i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b>673 260</b>	<b>30 114</b>
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	-
<b><i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b>816 331</b>	<b>- 220 239</b>
Részvénykibocsátás		-	-
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3.9	-	2 981 709
Osztalék fizetése		- 249 000	- 192 080
<b><i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b>- 249 000</b>	<b>2 789 629</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1 240 591	2 599 504
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		2 661 118	61 612
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>3 901 709</b>	<b>2 661 118</b>



## 2. 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.

## 3. 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 ártértékeléséből 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 tőkét. 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	-
Értékpapírok	-	687 585
Pénzeszközök	3 901 709	2 661 118
<b>Összesen</b>	<b>4 329 599</b>	<b>4 553 958</b>

#### 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.

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
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>428 343</b>	-	-	<b>428 343</b>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		447 256	2 534 453	2 981 709
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-			-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>447 256</b>	<b>2 534 453</b>	<b>2 981 709</b>



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
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>1 206 045</b>	-	-	<b>1 206 045</b>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			2 981 709	2 981 709
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-			-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 981 709</b>	<b>2 981 709</b>

#### 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 érzékenységi vizsgálatai nem reprezentatívak.

#### 4. 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
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4 307 869</b>	<b>4 307 869</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4 509 833</b>	<b>4 509 833</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 5. Környezetvédelem és telephelyek

Az Otthon Centrum Holding az Otthon Centrum Csoportra vonatkozó követelményeknek megfelelően végzi tevékenységét (szén-dioxid kibocsátás-, papírfelhasználás-, áram- és fűtéshez használt energia csökkentése).

A környezetvédelemnek nincs a Társaság pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepe, környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség és intézkedések a tárgyévben nem merültek fel, a Társaságnak nincsenek környezetvédelmi fejlesztései.

A környezetvédelemhez és a megújuló energiákhoz kapcsolódó fejlesztések 2022-től fogva a Biggeorge Csoport egy másik üzletágában összpontosulnak.

A Társaság székhelyéül szolgáló – a Tulajdonos által épített – épület „A” kategóriás irodaház, mely a kor építészeti követelményei szerinti hőszigetelési eljárásokkal készült, modern, automatikusan vezérelt hűtési és fűtési technológiákkal és épületfelügyeleti rendszerrel van felszerelve.

## 6. Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 0 fő volt 2022-ben.

A Társaság nem foglalkozik kutatással vagy kísérleti fejlesztéssel.

## 7. A 2022-es üzleti teljesítmény értékelése

Az Otthon Centrum Csoport 2022-ben bevétel és EBITDA tekintetében ismét rekordévet zárt. Az első félév kiemelkedő teljesítményét követően az orosz-ukrán háború okozta visszaeső piaci környezet, valamint a lakossági hitelkondíciók, a növekvő kamatok romlása miatt a hitelközvetítés 2022 második félévében szignifikánsan visszaesett, amelyet kis késleltetéssel az ingatlan hálózati forgalom piaci trendje is lekövetett. Ezzel együtt összeségében az egész évet tekintve az Otthon Centrum Csoport kiváló, eredményes évet zárt. Ezen felül, 2022 novemberével egy többségi tulajdonrészt érő akvizíció következtében az Open House ingatlan- és hitelközvetítő hálózata is csatlakozott a cégcsoporthoz, és ezzel az Otthon Centrum Csoport a kevésbé kedvező piaci környezetben is növelni tudta piaci részesedését és biztosítani tudta piaci pozíciójának megőrzését. A rekorderedmény az első félév kedvező piaci folyamatain túl a cég dolgozóinak, szerződött Partnereinek kitartó elköteleződésén és a kiemelkedő szakmai munkájának volt köszönhető.

Az OC Holding 2022. évi pénzügyi beszámolójában, ahol az évek közötti változás mértéke vagy a számviteli adatok kezelésében bekövetkező változás indokoltá tette, ott magyarázatokkal egészítettük ki a bemutatott pénzügyi adatokat a 3-as, „Pénzügyi kimutatások részletezése” című fejezetben.

## 8. 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.

## 9. Nyilatkozatok

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az üzleti jelentésben szereplő adatok megbízható képet adnak az Otthon Centrum Holding Kft. pénzügyi és piaci 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.**