

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS 2022.

Tartalomjegyzék

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Pénzügyi kimutatások..... | 3 |
| 2. | A vállalkozás bemutatása | 8 |
| 3. | Kockázatkezelés | 8 |
| 4. | Pénzügyi instrumentumok..... | 16 |
| 5. | Környezetvédelem és telephelyek..... | 17 |
| 6. | Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés..... | 17 |
| 7. | A 2022-es üzleti teljesítmény értékelése | 17 |
| 8. | Mérlegfordulónap utáni események | 18 |
| 9. | A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások és fejlődésük..... | 18 |
| 10. | Kockázatkezelési rendszer | 19 |
| 11. | Nyilatkozatok | 19 |

1. Pénzügyi kimutatások

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 |

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 |

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

| adatok ezer forintban | Melléklet | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| | | 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 |

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

| 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 | | | | | | |
| Tőkeemelés | | | 249 000 | 249 000 | 147 450 | 396 450 |
| 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 |

Konzolidált Cash Flow kimutatás

| adatok ezer forintban | Melléklet | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|--------------|-------------------------|---------------------------|
| Adózás előtti eredmény | | 1 494 734 | 914 100 |
| <i>Korrekciók:</i> | | | |
| Értécsökkenés 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 |
| <i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i> | | <u>1 201 672</u> | <u>1 459 217</u> |
| 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 | - |
| <i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i> | | <u>- 56 647</u> | <u>- 1 010 470</u> |
| 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 |
| <i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i> | | <u>- 475 544</u> | <u>2 650 657</u> |
| 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 | | <u>4 403 666</u> | <u>3 734 185</u> |

2. 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.

3. 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 ártértékeléséből 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 vizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 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 kockáztatná 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 lízingkötelezettségek | | 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 lízingkötelezettségek | 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 befektetések 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 | 4 724 269 | 5 066 360 |
| Devizás kötelezettségek | 0 | 0 |
| Nettó eszközállomány | 3 591 603 | 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 | 4 724 269 | 5 066 360 |
| Devizás kötelezettségek | 0 | 0 |
| Nettó eszközállomány | 3 589 517 | 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> |

4. 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 |

5. Környezetvédelem és telephelyek

Az Otthon Centrum Csoport az Anyavállalata (Biggeorge Holding) által előírt csoportszintű 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. Foglalkoztatáspolitikája és kutatás-fejlesztés

A cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 65 fő volt 2022-ben. Az előző évhez képesti növekedést részben az akvizíciókból következő, részben pedig a növekedési stratégiának megfelelő létszámbővítések okozták. A bérköltségek emelkedését ez, valamint a piaci trendet követő béremelések okozták.

A Társaság rugalmas munkaidő beosztással segíti a munkavállalók hatékony munkavégzését, ösztönző rendszere mind az objektíven mérhető eredményeket, mind pedig a szubjektív szempontokat figyelembe veszi.

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 összességében 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 folyamatainak 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 jelentősen növekvő inflációval indult, amelyre válaszul Magyarország Kormánya háborús veszélyhelyzetet hirdetett ki, mely elképzelhető, hogy 2023 év végéig érvényben marad.

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

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

9. A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások és fejlődésük

Alapvetően minden konszolidált vállalat teljesítménye az ingatlanpiaci helyzettől függ. Az Otthon Centrum Franchising és a BXI Kft. eredménye közvetlenül, a HC Központ és a Benks Kft. pedig közvetetten, a jelzáloghiteleken keresztül, amely a bevételük számottevő részét képezi. Ebből kifolyólag ezen cégek teljesítménye leginkább a 7-es pontban bemutatott elemzés mentén alakultak, az elkövetkező időszakuk működése pedig a 8-as pontban bemutatott hatások szerint fog várhatóan alakulni.

Az Otthon Centrum Solutions teljesítménye részben szintén az ingatlanpiac alakulásától, részben pedig az időszakosan megpályázható tenderlehetőségektől függ, így az évek közötti eltérések elemzéséből nem lehet messzemenő következtetéseket levonni, mindenesetre nem tesz ki jelentős részt a teljes csoport bevételéből. Az OC Finance a többi cég szolgáltatásaihoz kiegészítő termékként tud hozzájárulni a közvetített biztosításokon keresztül, így az ingatlantermékein keresztül szintén hasonló tényezők hatnak rá, mint a többi cégre. A Benks-Hyper Kft. partnerszerződéseken keresztül végez kiszervezett értékesítési tevékenységet pénzügyi termékekre, így az ingatlanpiactól kevésbé függ, azonban a 7-es pontban leírt, valamint a 8-as pontban bemutatott várható hitelpiaci hatások fogják befolyásolni a teljesítményét. Az OC Informatikai és Szolgáltató Zrt. alapvetően kiszolgáló tevékenységeket folytat a csoporton belüli többi cég számára, így a piaci trendektől közvetlenül független a működése, és csak a cégcsoport szolgáltatási igényétől függ tevékenységeinek palettája és az ahhoz szükséges erőforrások mértéke.

A cégcsoporthoz 2022-ben csatlakozó vállalatok közül az Open House Franchise Kft-t az Otthon Centrum Franchisinghoz hasonló, az Open House Kft-t pedig a HC Központ-hoz hasonló hatások befolyásolják.

10. Kockázatkezelési rendszer

Az OC Csoport menedzsmentje tudomással bír a csoportot érintő kockázatokról, amelyeket a 3-as pontban bemutatott módszerekkel kezel és folyamatosan figyelemmel kísér. A cégcsoport szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelés elsősorban menedzsment, valamint az üzletágak vezetőinek feladata (ügyvezetés és kulcsmunkavállalók). A menedzsment rendszeresen tárgyalja a cégcsoportot érintő belső és külső kockázati tényezőket és a kockázatok típusától függő tervet dolgoz ki azok csökkentése érdekében.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a cégcsoport üzletág-specifikus kontrolling és monitoring rendszert működtet, üzletágainak vezetői pedig aktívan részt vesznek a kockázatok feltárásának és kezelésének folyamatában.

11. Nyilatkozatok

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az üzleti jelentésben szereplő adatok megbízható képet adnak az Otthon Centrum Holding Kft. és a konszolidációba bevont vállalatok pénzügyi és piaci helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személy:

Otthon Centrum Holding Kft. képviseletében



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

Budapest, 2023. április 28.