

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2021. DECEMBER 31.**

**A 2020.DECEMBER 31-I ÉVRE
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	8
1.1	A vállalkozás bemutatása.....	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	8
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1	Befektetések.....	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
2.1.3	Árbevétel.....	11
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	11
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	12
2.1.6	Immateriális javak	12
2.1.7	Készletek	14
2.1.8	Követelések	14
2.1.9	Pénzügyi eszközök	14
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	15
2.1.11	Céltartalékok	16
2.1.12	Társasági adó.....	17
2.1.13	Lízing	18
2.1.14	Mérlegen kívüli tételek	18
2.1.15	Visszavásárolt saját részvények, üzletrészek	18
2.1.16	Osztalék.....	18
2.1.17	Pénzügyi műveletek eredménye	18
2.1.18	Állami támogatások.....	18
2.1.19	Fordulónap utáni események	19
2.2	A számviteli politika változásai.....	19
2.3	Bizonytalansági tényezők.....	20
3.	Pénzügyi kimutatások részletezése	22
3.1	Immateriális javak	22
3.2	A Társaság leányvállalatai	22
3.3	Halasztott adó követelések és kötelezettségek.....	23
3.4	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	23
3.5	Egyéb követelések	24
3.6	Értékpapírok.....	24
3.7	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	24
3.8	Saját tőke	24
3.9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	25
3.10	Egyéb kötelezettségek	26
3.11	Árbevétel.....	26
3.12	Igénybevett szolgáltatások	26
3.13	Személyi jellegű ráfordítások	26
3.14	Értékcsökkenés és értékvesztés	27
3.15	Pénzügyi műveletek bevételei	27
3.16	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	27

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2021. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

3.17	Jövedelemadók	27
3.18	Kockázatkezelés	29
3.19	Pénzügyi instrumentumok	32
4.	Mérlegfordulónap utáni események	33
5.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	34
6.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	34
7.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	34
8.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	34
9.	Nyilatkozatok	35

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2021. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Egyedi mérleg

adatok ezer forintban	Melléklet	2021.12.31	2020.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális javak	3.1	82 478	-
Gépek és berendezések		294	-
Befektetések leányvállalatban	3.2	656 762	656 762
Halasztott adó követelések	3.3	56 685	33 666
Éven túli eszközök összesen		796 219	690 428
Forgóeszközök			
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	3.4	1 161 130	1 117 069
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.5	44 125	310 148
Jövedelem adó követelések		790	16 043
Értékpapírok	3.6	687 585	-
Pénzeszközök	3.7	2 661 118	61 612
Forgóeszközök összesen		4 554 748	1 504 872
Eszközök összesen		5 350 967	2 195 300
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.8	422 857	422 857
Tőketartalék		33 694	33 694
Eredménytartalék		1 346 101	1 154 020
Tárgyévi eredmény		499 642	384 160
Saját tőke összesen		2 302 294	1 994 731
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.9	2 981 709	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 981 709	-
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók		169	-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		-	200 000
Egyéb kötelezettségek	3.10	66 795	569
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		66 964	200 569
Kötelezettségek és saját tőke összesen		5 350 967	2 195 300

A 8-32. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2021. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Egyedi átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2021.12.31	2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	3.11	22 000	30 300
Egyéb működési bevétel		1	1
Összes működési bevétel		22 001	30 301
Anyagköltségek		-	8
Eladott áruk és szolgáltatások		-	-
Igénybe vett szolgáltatások	3.12	32 645	30 003
Személyi jellegű ráfordítások	3.13	2 758	-
Értékcsökkenés és értékvesztés	3.14	7 535	-
Egyéb működési ráfordítások		6	-
Összes működési költség		42 944	30 011
Működési eredmény (EBIT)		- 20 943	290
Pénzügyi műveletek bevételei	3.15	560 055	425 593
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.16	62 049	41 117
Pénzügyi műveletek eredménye		498 006	384 476
Adózás előtti eredmény		477 063	384 766
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.17	- 23 019	-
Adófizetési kötelezettség	3.17	440	606
Adózott eredmény		499 642	384 160
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		499 642	384 160

A 8-32. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Egyedi saját tőke változás kimutatása – 3.8-as melléklet

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Osztalék			- 1 000	- 1 000
Tőkeemelés				
Teljes átfogó jövedelem			384 160	384 160
Egyenleg 2020 december 31-én	422 857	33 694	1 538 181	1 994 732
Osztalék			- 192 080	- 192 080
Tőkeemelés				
Teljes átfogó jövedelem			499 642	499 642
Egyenleg 2021 december 31-én	422 857	33 694	1 845 743	2 302 294

A 8-32. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Egyedi Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény		477 063	384 766
<i>Korrekciók:</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció	3.14	7 535	-
Elszámolt értékvesztés és visszaírása	3.16	-	40 620
Kapott osztalék	3.15	- 557 653	- 417 035
<i>Működő tőke változásai:</i>			
Vevő és egyéb követelések változása		213 841	- 658 566
Forgóeszközök (egyéb) változása		23 374	- 10 374
Szállítók változása		169	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		- 133 775	187 536
Fizetett nyereségadó	3.17	- 440	- 606
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>		30 114	- 473 659
Kapott osztalék	3.15	557 653	417 035
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3.1, 3.14	- 90 307	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	3.6	- 687 585	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>		- 220 239	417 035
Részvénykibocsátás		-	-
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3.9	2 981 709	-
Osztalék fizetése		- 192 080	- 1 000
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>		2 789 629	- 1 000
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		2 599 504	- 57 624
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		61 612	119 236
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		2 661 118	61 612

A 8-32. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Otthon Centrum Holding Kft. - későbbiekben a „Társaság” - 2004-ben alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A Társaság 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. 87,5 %-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. és 12,5 %-os tulajdonosa a Quick-Delta Kft.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. május 31-én fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaság a 2020. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2021. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelem kimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2020. és 2021. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásainak (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásainak, sajáttőke-változás kimutatásainak és cash-flow kimutatásainak elkészítésére és bemutatására vonatkozóan.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Befektetések

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem kimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben

meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

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

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

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredmény kimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

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

2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint írják le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

2.1.7 Készletek

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

2.1.8 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

Vevőkövetelések értékvesztése

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

2.1.9 Pénzügyi eszközök

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

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

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

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Társaság megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A

vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

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

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

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

Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

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

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

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.11 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérleg fordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

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

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

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

2.1.12 Társasági adó

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

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

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

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

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

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással

szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.13 Lízing

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

2.1.14 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredmény kimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szereztek. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredmény kimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.15 Visszavásárolt saját részvények, üzletrészek

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

2.1.16 Osztalék

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

2.1.17 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.18 Állami támogatások

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

kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.19 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2021. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal, az alábbi kivételekkel:

IBOR Reform – 2. fázis, az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. január 1-től)

A 2. fázis módosításai olyan kérdésekkel foglalkoznak, amelyek az IBOR reform során érinthetik a szerződéses cash flow-k változásait vagy a fedezeti kapcsolatok hatásait, amelyek abból erednek, hogy a referencia kamatlábat felváltják egy alternatív referencia kamatlábbal: (i) Bekerült egy gyakorlati egyszerűsítés, amely lehetővé teszi a társaságok számára, hogy elszámolják a reform által megkövetelt szerződéses cash flow-k változását a módosított effektív kamatlábbal, azaz, IFRS 9:B5.4.6 alkalmazása helyett IFRS 9:B5.4.5 alkalmazása. (ii) Mentességet biztosít bizonyos fedezeti elszámolási követelmények alól. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

Az IFRS 4 Biztosítási szerződések standard módosításai (hatályos 2021. január 1-től)

Az IASB az alábbiak szerint két változtatást hajtott végre az IFRS 4-ben:

(i) Az IFRS 4 20B. bekezdésében foglalt kritériumokat teljesítő biztosítók átmenetileg engedélyezhetik (bár nem kötelező), hogy az IFRS 9 helyett az IAS 39 *Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés* standardot alkalmazzák a 2021. január 1-je előtt kezdődő éves időszakokra, és

(ii) A biztosítók jogosultak, de nem kötelesek az 'overlay approach'-ot alkalmazni a megjelölt pénzügyi eszközökre, azaz, átsorolhatják a kapcsolódó nyereséget/veszteséget az Eredmény- és egyéb átfogó jövedelem kimutatásba, annak érdekében, hogy az eredményre gyakorolt nettó hatás megegyezzen azzal, mintha az IAS 39-et alkalmazták volna a megjelölt pénzügyi eszközökre.

Covid-19: Bérleti díj engedmények 2021.06.30 után ,az IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. április 1-től)

A módosítás kiterjeszti a gyakorlati egyszerűsítést a 2021.06.30 és 2022.06.30 közötti időszakra. Kötelező a standard alkalmazása annak a lízingbevevőnek, aki választotta az eredeti gyakorlati

egyszerűsítés alkalmazását. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba:

- IFRS 3 „Üzleti kombinációk” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására.
- IAS 16 „Ingatlanok, gépek és berendezések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): módosul a használatbavétel előtt keletkező bevételek kezelése.
- IAS 37 „Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): a hátrányos szerződések tekintetében a szerződés teljes költségeinek elszámolása módosul.
- 2022. január 1-i hatállyal módosul az IFRS standardok éves fejlesztése 2018 – 2020
- IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard (a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újra megállapítva).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a standard változások tisztázták a rövid- és hosszú távú kötelezettségek besorolását.
- IFRS 10 „Konzolidált pénzügyi kimutatások”, valamint IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia).
- IAS 1 módosítása (hatályos 2023. január 1-től) A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként történő besorolása
- Az IAS 1 és IAS 8 módosítása és „IFRS Practice Statement 2” (hatályos 2023. január 1-től) Számviteli politikák közzététele
- IAS 8 módosításai (hatályos 2023. január 1-től) Számviteli becslések fogalma
- IAS 12 Jövedelemadók (hatályos 2023. január 1-től) *Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó*

2021-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2021. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság 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 alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

3. Pénzügyi kimutatások részletezése

3.1 Immateriális javak

Az immateriális javak értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Immateriális javak	82 478	-
Összesen	82 478	-

2021-ben szoftverátruházás történt az Otthon Centrum Franchising Kft. és az Otthon Centrum Holding Kft. között.

3.2 A Társaság leányvállalatai

	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 %	100 %
3.	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100%	100%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100 %	100 %
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	50,00%	50,00%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	50,00%	50,00%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	HC Központ Kft.	100%	100%

A részesedések a következők voltak:

Társaság neve	2021.12.31	2020.12.31
BXI Kft.	185 435	185 435
HC Központ Kft.	298 385	298 385
OC Finance Bizt. Kft.	2 089	2 089
Otthon Centrum Franchising Kft.	107 950	107 950
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	62 904	62 904
Részesedések összesen	656 762	656 762

A Társaság leányvállalatai magyarországi cégek.

Az egyedi beszámolóban bekerülési értéken értékvesztéssel csökkentve kerültek elszámolásra.

3.3 Halasztott adó követelések és kötelezettségek

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

A halasztott adót a Társaság 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	2021.12.31	2020.12.31
Halasztott adó követelések	56 685	33 666
Összesen	56 685	33 666

3.4 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2021.12.31	2020.12.31
Otthon Centrum Franchising Kft.	112 653	139 300
OC Finance Bizt. Kft.	133 825	113 326
BXI Kft.	94 430	77 900
HC Központ Kft.	263 117	-
Otthon Centrum Solutions Kft.	20 000	16 000
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	537 105	501 498
Biggeorge Holding Kft.	-	250 295
Quick-Delta Kft.	-	18 750
Összesen	1 161 130	1 117 069

A kapcsolt felek közötti tranzakciók a szokásos piaci áron történtek.

3.5 Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Adókövetelések	25 444	-
Adott kölcsönök	-	277 446
Egyéb követelések	18 680	32 702
Összesen	44 124	310 148

3.6 Értékpapírok

Az értékpapírok értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Értékpapírok	687 585	-
Összesen	687 585	-

2 db 3 hónapon túli lejáratú kincstárjegy került megvételre december végén.

3.7 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a következőket tartalmazzák:

	2021.12.31	2020.12.31
Pénztárak forintban	62	63
Bankszámlák forintban	2 148 519	61 549
Bankszámlák euróban	94	-
Rövid lejáratra lekötött betétek	512 442	-
Összesen	2 661 117	61 612

A bankszámlán látható növekedés az NKP kibocsátást követően megkapott kötvényértékből adódik. A rövid lejáratra lekötött betétek soron egy 2021 év végén megvásárolt, 3 hónapon belüli lejáratú diszkont kincstárjegy szerepel.

3.8 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 422.857 eFt.

Saját tőke megfeleltetési tábla:

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

adatok ezer forintban	IFRS szabályok szerint	Átsorolás	Magyar szabályok szerint
Jegyzett tőke	422 857		422 857
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke			-
Tőketartalék	33 694		33 694
Eredménytartalék	1 346 101	-	846 879
Értékelési tartalék			-
Lekötött tartalék			-
Adózott eredmény	499 642		499 642
Egyenleg 2021 december 31-én	2 302 294	-	846 879

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék:	998 865
IFRS eredménytartalék	
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék:	998 865

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

3.9 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Erste kötvény	2 981 709	-
Összesen	2 981 709	-

NKP kibocsátás során létrejött kötvény értéke.

3.10 Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Fizetendő adók és vámok (kivéve nyereségadók)	758	2 248
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	998	
Egyéb kötelezettségek	65 039	2 817
Összesen	<u>66 795</u>	<u>569</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke az NKP kötvény után fizetendő kamatok elhatárolása miatt növekedett.

3.11 Árbevétel

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Menedzsment díj - Otthon Centrum Franchising Kft. felé	22 000	30 300
Összesen	<u>22 000</u>	<u>30 300</u>

3.12 Igénybevett szolgáltatások

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Bérleti díjak	451	-
Hirdetés, reklám	-	1 500
Könyvvizsgálat	2 000	4 221
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	8 749	1 949
Bankköltség	539	652
Egyéb igénybevett szolg	20 906	21 680
Összesen	<u>32 645</u>	<u>30 003</u>

3.13 Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Béreköltség	2 357	-
Bérbírlék	401	-
Összesen	<u>2 758</u>	<u>-</u>

3.14 Értékcsökkenés és értékvesztés

	2021.12.31	2020.12.31
Ingatlanok, gépek, berendezésekből	13	-
Immateriális javakból	7 522	-
Összesen	7 535	-

3.15 Pénzügyi műveletek bevételei

	2021.12.31	2020.12.31
Kapott osztalék, részesedés értékesítése	557 653	417 035
Kamatbevételek	2 250	8 558
Árfolyamnyereség	152	-
Összesen	560 055	425 593

3.16 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2021.12.31	2020.12.31
Kamatráfordítások	61 860	497
Árfolyamvesztés	189	-
Részesedések, értékpapírok értékvesztése	-	40 620
Összesen	62 049	41 117

3.17 Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2021.12.31	2020.12.31
Társasági adó	-	-
Iparűzési adó	440	606
Összesen	440	606
Halasztott adó	- 23 019	-
Jövedelemadók összesen	- 22 579	606

Az adó levezetése a következő volt:

	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	477 063	384 766
Adókulcs szerinti kötelezettség (9%)	42 936	34 629
Osztalék adókorrekciója	- 50 189	- 37 533
Iparűzési adó	440	606
Állandó különbségek	7 253	1 693
Jövedelemadók összesen	440	606

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

IFRS szerinti adózás előtti eredmény	477 063	384 766
Iparűzési adó átsorolása adóalapba	440	606
Korrigált adózás előtti eredmény	476 623	384 160
Kapott osztalék	- 557 653	- 417 035
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	- 7 522	-
Adóalap csökkentő tételek	- 565 175	- 417 035
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	7 535	-
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség		
Jogerős határozatban megállapított bírság		
Adóalap növelő tételek	7 535	-
Társasági adó szerinti adóalap	- 81 017	- 32 875

3.18 Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2021-ben, 2020-ban 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 2021. december 31-én, 2020. december 31-én.

	2021.12.31	2020.12.31
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 161 130	1 117 069
Egyéb rövid lejáratú követelések	44 125	310 148
Értékpapírok	687 585	-
Pénzeszközök	2 661 118	61 612
Összesen	4 553 958	1 488 829

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.

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
Jövedelem adó követelések	790			790
Pénzügyi eszközök	1 161 920	-	-	1 161 920
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			2 981 709	2 981 709
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-			-
Pénzügyi kötelezettségek	-	-	2 981 709	2 981 709
2020.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 117 069			1 117 069
Jövedelem adó követelések	16 043			16 043
Pénzügyi eszközök	1 133 112	-	-	1 133 112
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	200 000			200 000
Pénzügyi kötelezettségek	200 000	-	-	200 000

Piaci kockázat

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

A Társaság piaci kockázatokra vonatkozó érzékenység vizsgálatai nem reprezentatívak.

3.19 Pénzügyi instrumentumok

2021.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 161 130	1 161 130
Értékpapírok	687 585	687 585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2 661 118	2 661 118
Pénzügyi eszközök	4 509 833	4 509 833
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	-
2020.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 117 069	1 117 069
Értékpapírok	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	61 612	61 612
Pénzügyi eszközök	1 178 681	1 178 681
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	200 000	200 000
Pénzügyi kötelezettségek	200 000	200 000

Az értékpapírok között rövid lejáratú diszkont kincstárjegyek szerepelnek, melyek befektetési céllal kerültek megvásárlásra.

4. Mérlegfordulónap utáni események

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. A Magyar Kormány ezt követően a COVID-19 terjedésének lassítása érdekében kormányrendeletekben korlátozta a határforgalmat és a nem létfontosságú üzletek nyitvatartási idejét. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig. A moratórium meghosszabbításra került 2022. június 30-ig.

A Társaság felmérte és értékelte a COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. A Társaság működésére, pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök és kötelezettségek mérlegben bemutatott értékelésére a járvány okozta intézkedések jelentős, de nem kritikus hatással vannak. A Társaság nem azonosított olyan hatásokat, amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

A Társaság menedzsmentje mérlegelte a COVID hatásokat, minden tényező bemutatásra került a beszámolóban, a Társaság folyamatos működése biztosított, az eszközök hasznos élettartamának megváltoztatása nem indokolt.

A 2022-es év az orosz-ukrán háborúval és jelentősen növekvő inflációval indult, a piaci elemzők pedig valamikor 2022 ősz és 2023 év elejére jósolják a gazdasági válság felerősödését és begyűrűzését. Emellett a kedvező zöld hitel kerete is kifutóban van, és még bizonytalan milyen intézkedés fog a helyébe lépni, a jegybanki alapkamat emelkedése pedig magával vonja a hitelkamatok emelkedését is. Ezeknek a tényezőknek a hatásai az év elején az ingatlanpiacon még egyelőre nem látszanak, inkább erősödött a piac, mert az infláció hatásai és a pesszimista tőzsdei kilátások elől menekülve sokan ingatlanba fektetik a félretett, vagy eddig más befektetésben tartott vagyonukat. Az Otthon Centrum Csoport tudatosan készül egy esetleges visszaesésre, az eddig felhalmozott eredménye és likviditása egy rosszabb piaci környezetben is biztos alapot nyújt a hosszú távú fennmaradásához, még a nemzetközi terjeszkedési tervek megvalósítása mellett is.

Áprilisban bejelentésre került, hogy az Otthon Centrum Csoport többségi tulajdont tervez szerezni a Magyarországon tevékenykedő Open House cégcsoport ingatlan franchise és hitelközvetítő üzletágaiban. Amennyiben a felvásárlási folyamat sikeresen zárul, azzal az Otthon Centrum Csoport tovább erősíti hazai vezető pozícióját (legtöbb iroda, értékesítő, legnagyobb ingatlan portfólió és közvetített hitelvolumen), s ezzel tovább biztosítja hazai működését és nemzetközi terjeszkedésének az alapjait.

5. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2022-ben kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban sem 2021, sem 2020 során.

6. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

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

7. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2021. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. A könyvvizsgáló díjazása: 500 eFt + ÁFA volt.

8. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2022. május 16-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2021. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

9. Nyilatkozatok

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

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

A beszámoló aláírására jogosult személy:



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

Budapest, 2022. május 16.