

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS 2021.

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 2021-es üzleti teljesítmény értékelése	10
8. Mérlegfordulónap utáni események	11
9. Nyilatkozatok.....	12

1. Pénzügyi kimutatások

Egyedi mérleg

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális javak	82 478	-
Gépek és berendezések	294	-
Befektetések leányvállalatban	656 762	656 762
Halasztott adó követelések	56 685	33 666
Éven túli eszközök összesen	796 219	690 428
Forgóeszközök		
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 161 130	1 117 069
Egyéb rövid lejáratú követelések	44 125	310 148
Jövedelem adó követelések	1 010	16 043
Értékpapírok	687 585	-
Pénzeszközök	2 661 118	61 612
Forgóeszközök összesen	4 554 968	1 504 872
Eszközök összesen	5 351 187	2 195 300
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	422 857	422 857
Tőketartalék	33 694	33 694
Eredménytartalék	1 346 101	1 154 021
Tárgyévi eredmény	499 862	384 160
Saját tőke összesen	2 302 514	1 994 732
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 981 709	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	2 981 709	-
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szállítók	169	-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	200 000
Egyéb kötelezettségek	66 795	569
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	66 964	200 569
Kötelezettségek és saját tőke összesen	5 351 187	2 195 301

Egyedi átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	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	32 645	30 003
Személyi jellegű ráfordítások	2 758	-
Értékcsökkenés és értékvesztés	7 535	-
Egyéb működési ráfordítások	6	-
Összes működési költség	42 944	30 011
Működési eredmény (EBIT)	- 20 943	290
Pénzügyi műveletek bevételei	560 055	425 593
Pénzügyi műveletek ráfordításai	62 049	41 117
Pénzügyi műveletek eredménye	498 006	384 476
Adózás előtti eredmény	477 063	384 766
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	23 019	-
Adófizetési kötelezettség	220	606
Adózott eredmény	499 862	384 160
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	499 862	384 160

Egyedi saját tőke változás kimutatása

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			499 862	499 862
Egyenleg 2021 december 31-én	422 857	33 694	1 845 963	2 302 514

Egyedi Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	477 063	384 766
<i>Korrekciók:</i>		
Értécsökkenés és amortizáció	7 535	-
Elszámolt értékvesztés és visszairása	-	40 620
Kapott osztalék	- 557 653	- 417 035
<i>Működő tőke változásai:</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	213 841	- 658 566
Forgóeszközök (egyéb) változása	23 154	- 10 374
Szállítók változása	169	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	- 133 775	187 536
Fizetett nyereségadó	- 220	- 606
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	30 114	- 473 659
Kapott osztalék	557 653	417 035
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	- 90 307	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	- 687 585	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	- 220 239	417 035
Részvénykibocsátás	-	-
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	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

2. 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.

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 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 vizsgálja 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.

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
2021.12.31				
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 161 130			1 161 130
Jövedelem adó követelések	1 010			1 010
Pénzügyi eszközök	1 162 140	-	-	1 162 140
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.

4. 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.

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 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 cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 0 fő volt 2021-ben, azonban a második félévben megtörtént egy új alkalmazott felvétele a növekedési stratégiának megfelelően. A bérköltségek emelkedését ez okozta.

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 2021-es üzleti teljesítmény értékelése

Az Otthon Centrum Csoport 2021-ben rekordévet zárt, mind ingatlan hálózati forgalom, mind hitelközvetítés területén, ami lehetővé tette, hogy a legfontosabb teljesítménymutatókban vezető szereplővé lépjen elő. A rekorderedmény a cég dolgozóinak, szerződött Partnereinek kitartó elköteleződésén és a kiemelkedő szakmai munkáján kívül a piaci hatásokat tekintve többek között a COVID időszak utáni gyors gazdasági fellendülésnek, az utóbbi néhány év megtakarítást előtérbe helyező lakossági magatartásának, valamint az állami ösztönző programoknak (pl. zöld hitel) volt leginkább köszönhető.

Az OC Holding 2021. 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 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.

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, 2022. április 29.

