

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

**A 2020.DECEMBER 31-I ÉVRE
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAJONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja.....	9
2.	Számviteli politika	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	13
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	14
2.1.6	Immateriális javak	14
2.1.7	Goodwill	15
2.1.8	Készletek.....	15
2.1.9	Követelések.....	15
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek	16
2.1.12	Céltartalékok.....	16
2.1.13	Társasági adó	17
2.1.14	Lízing.....	18
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek	18
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények	19
2.1.17	Osztalék	19
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	19
2.1.19	Állami támogatások	19
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	19
2.2	A számviteli politika változásai.....	19
2.3	Bizonytalansági tényezők	21
2.3.1	Goodwill értékvesztése	21
2.3.2	Követelésekre elszámolt értékvesztés	22
2.3.3	Értékcsökkenés	22
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	24
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása.....	24
3.	Pénzügyi kimutatások részletezése	27
3.1	Immateriális javak.....	27
3.2	Ingatlanok, gépek és berendezések.....	28
3.3	Halasztott adó követelések és kötelezettségek	29
3.4	Eszköz használati jog	30
3.5	Goodwill	31
3.6	Készletek.....	31
3.7	Vevőkövetelések.....	31
3.8	Egyéb követelések	32
3.9	Értékpapírok	33
3.10	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	33
3.11	Saját tőke.....	33

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

3.12	Hitelek	34
3.13	Céltartalékok	34
3.14	Kapcsolt kötelezettségek.....	34
3.15	Lízingkötelezettségek.....	35
3.16	Egyéb kötelezettségek	35
3.17	Szállítói kötelezettségek.....	36
3.18	Árbevétel	36
3.19	Egyéb működési bevételek.....	37
3.20	Anyagköltségek.....	37
3.21	Eladott áruk és szolgáltatások	37
3.22	Igénybevett szolgáltatások.....	38
3.23	Személyi jellegű ráfordítások	38
3.24	Értékcsökkenés	38
3.25	Egyéb működési ráfordítások.....	39
3.26	Pénzügyi műveletek bevételei.....	39
3.27	Pénzügyi műveletek ráfordításai	39
3.28	Jövedelemadók.....	39
3.29	Szegmensinformációk.....	41
3.30	Kockázatkezelés	43
3.31	Pénzügyi instrumentumok	49
4.	Mérlegfordulónap utáni események	50
5.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	52
6.	A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	52
7.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	52
8.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	52
9.	Nyilatkozatok.....	53

Konzolidált mérleg – Eszköz oldal

adatok ezer forintban	Melléklet	2021.12.31	2020.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális javak	3.1	278 162	292 214
Ingatlanok	3.2	184 229	48 922
Gépek és berendezések	3.2	58 797	69 095
Halasztott adó követelések	3.3	140 715	147 772
Eszköz használati jog	3.4	372 465	408 265
Goodwill	3.5	186 448	186 448
Éven túli eszközök összesen		1 220 816	1 152 716
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	6 305	6 641
Vevőkövetelések	3.7	251 204	190 611
Rövid lejáratú kapcsolt követelések		-	294 045
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.8	1 791 253	1 256 141
Jövedelem adó követelések		14 517	40 511
Értékpapírok	3.9	687 585	-
Pénzeszközök	3.10	3 734 185	634 780
Forgóeszközök összesen		6 485 049	2 422 729
Eszközök összesen		7 705 865	3 575 445

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

Konszolidált mérleg – Forrás oldal

adatok ezer forintban		2021.12.31	2020.12.31
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.11	422 857	422 857
Tőketartalék	3.11	33 694	33 694
Eredménytartalék		1 307 224	1 159 134
Tárgyévi eredmény		576 556	340 170
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		2 340 331	1 955 855
Nem ellenőrző részesedés	3.11	299 174	244 619
Saját tőke összesen		2 639 505	2 200 474
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	3.12	57 900	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	3.13	10 165	-
Halasztott adó kötelezettségek	3.3	47 368	40 869
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.14	82 619	91 177
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	3.15	251 205	304 422
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.16	2 981 709	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		3 430 966	436 468
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3.12	15 440	-
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	3.15	134 319	112 597
Szállítók	3.17	28 286	21 691
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.14	55 703	46 285
Egyéb kötelezettségek	3.16	1 331 998	744 431
Jövedelem adó kötelezettségek		69 648	13 499
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 635 394	938 503
Kötelezettségek és saját tőke összesen		7 705 865	3 575 445

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

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

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2021.12.31	2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	3.18	6 212 754	4 417 479
Egyéb működési bevétel	3.19	67 940	158 283
Összes működési bevétel		6 280 694	4 575 762
Anyagköltségek	3.20	40 100	36 863
Eladott áruk és szolgáltatások	3.21	2 842 573	2 029 186
Igénybe vett szolgáltatások	3.22	1 601 194	1 415 934
Személyi jellegű ráfordítások	3.23	359 815	226 622
Értécsökkenés és értékvesztés	3.24	247 728	213 737
Egyéb működési ráfordítások	3.25	201 679	83 701
Összes működési költség		5 293 089	4 006 043
Működési eredmény (EBIT)		987 605	569 719
Pénzügyi műveletek bevételei	3.26	10 154	20 556
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.27	83 659	8 849
Pénzügyi műveletek eredménye		- 73 505	11 707
Adózás előtti eredmény		914 100	581 426
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.28	13 555	- 14 008
Adófizetési kötelezettség	3.28	144 680	95 398
Adózott eredmény		755 865	500 036
Teljes átfogó jövedelem		755 865	500 036

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

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

Konszolidált saját tőke változás kimutatása – 3.11-es melléklet							
adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen	
Osztalék		-	1 000	-	155 416	-	156 416
Tőkeemelés							
Teljes átfogó jövedelem			340 170	340 170	159 865		500 035
Egyenleg 2020 december 31-én	422 857	33 694	1 499 304	1 955 855	244 619		2 200 474
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	299 174		2 639 505

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

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

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	Melléklet	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény		914 100	581 426
<i>Korrekciók:</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció	3.24	247 728	213 737
Halasztott adó		2	-
Céltartalékok változása	3.13	10 165	- 9 786
Fizetett kamatok	3.27	65 490	8 077
Kapott kamatok	3.26	- 9 428	- 9 793
<i>Működő tőke változásai:</i>			
Vevő és egyéb követelések változása		- 301 660	- 286 621
Forgóeszközök (egyéb) változása		336	9 017
Szállítók változása	3.17	6 595	1 681
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		588 426	352 988
Fizetett nyereségadó		- 62 537	- 70 288
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>		<u>1 459 217</u>	<u>790 438</u>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3.1-2, 3.4	- 322 885	- 645 194
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	3.9	- 687 585	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>		<u>- 1 010 470</u>	<u>- 645 194</u>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3.12, 3.15-6	3 023 554	119 358
Osztalék fizetése		- 316 835	- 156 416
Fizetett kamatok	3.27	- 65 490	- 8 077
Kapott kamatok	3.26	9 428	9 793
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>		<u>2 650 657</u>	<u>- 35 342</u>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		3 099 404	109 902
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		634 780	524 880
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		<u>3 734 185</u>	<u>634 780</u>

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

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Otthon Centrum Holding Kft. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2004-ben alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A Csoport évi alapítása óta a magyarországi lakóingatlan piac egyik vezető szereplőjévé vált és meghatározó szerepét azóta is őrzi. A cég, a fő profilját jelentő ingatlanközvetítésen túl, sokéves tapasztalattal rendelkezik hitelközvetítés, befektetési- és ingatlanfejlesztési tanácsadás terén. Az Otthon Centrum a Biggeorge Holding része, melynek tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az Otthon Centrum Holding Kft. 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

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

A Csoport a 2021. 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.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 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

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló az Otthon Centrum Holding Kft.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzés kori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport,

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

2.1.3 Árbevétel

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

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

A Társaság alkalmazza az IFRS 15 standardot.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

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

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
---	--------

2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.8 Készletek

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

2.1.9 Követelések

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

2.1.10 Pénzügyi eszközök

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

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

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

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek

hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

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

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

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

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.12 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet 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 Csoport 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 Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.13 Társasági adó

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

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

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

fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

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

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

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

2.1.14 Lízing

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

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19 Állami támogatások

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

2.1.20 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 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 lízingbe vevőnek, 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

A fent említett standardok és módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság eredményére.

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.

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség

megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2021. december 31-én 25.554 eFt, 2020. december 31-én 23.349 eFt, volt. A követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

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

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

Vevőkövetelések értékvesztése

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

2.3.3 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2021. december 31-ével végződő évre 247.728 eFt, 2020. december 31-ével végződő évre 213.737 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos

élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Szavazati és tulajdoni hányad 2020	Szavazati és tulajdoni hányad 2019
1.	BXI Ingatlanközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
2.	HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
3.	OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	87,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	50,00%	50,00%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	50,00%	50,00%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	HC Központ Kft.	100,00%	100,00%

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 BXI Ingatlanközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	BXI Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	87%
Szavazati arány	87%
Mérlegfőösszeg	308 545
Saját tőke	-101 764

2.4.1.2 HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	HC Központ Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	1 038 408
Saját tőke	659 147

2.4.1.3 OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	11 718
Saját tőke	-143 818

2.4.1.4 Otthon Centrum Franchising Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Franchising Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	87%
Szavazati arány	87%
Mérlegfőösszeg	860 446
Saját tőke	375 315

2.4.1.5 OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.

Leányvállalat neve	OC Informatikai és Szolgáltató Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlankezelés, ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	487 546
Saját tőke	-351 629

2.4.1.6 Benks Kft.

Leányvállalat neve	Benks Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	446 225
Saját tőke	310 474

2.4.1.7 Benks-Hyper Kft.

Leányvállalat neve	Benks-Hyper Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	351 591
Saját tőke	216 750

2.4.1.8 Otthon Centrum Solutions Kft.

Leányvállalat neve	OC Solutions Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingtalanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	96 060
Saját tőke	43 881

3. Pénzügyi kimutatások részletezése

3.1 Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. december 31-én	1 178 362
Növekedés és átsorolás	207 022
Csökkenés és átsorolás	-
2020. december 31-én	1 385 385
Növekedés és átsorolás	56 221
Csökkenés és átsorolás	- 574 281
2021.12.31	867 324
Halmazott értékcsökkenés	
2019. december 31-én	1 045 541
Éves leírás	-
Csökkenés	47 631
2020. december 31-én	1 093 171
Éves leírás	- 581 740
Csökkenés	77 731
2021.12.31	589 163
Nettó könyv szerinti érték	
2019. december 31-én	132 821
2020. december 31-én	292 213
2021.12.31	278 161

3.2 Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2019. december 31-én	45 970	412 502	5 524	463 995
Növekedés és átsorolás	26 406	18 181	298 737	343 323
Csökkenés és átsorolás	-	- 4 615	- 272 747	- 277 363
2020. december 31-én	72 376	426 067	34 913	533 356
Növekedés és átsorolás	216 385	45 042	351 283	612 710
Csökkenés és átsorolás	- 91 624	- 98 672	- 382 247	- 572 543
2021.12.31	197 137	372 437	3 949	573 523
Halmazott értékcsökkenés				
2019. december 31-én	20 455	360 666	-	381 122
Éves leírás	-	- 13 592	-	- 13 592
Csökkenés	2 998	41 411	-	44 409
2020. december 31-én	23 453	388 469	-	411 922
Éves leírás	- 15 172	- 104 393	-	- 119 565
Csökkenés	4 627	33 512	-	38 139
2021.12.31	12 908	317 588	-	330 496
Nettó könyv szerinti érték				
2019. december 31-én	25 515	51 835	5 524	82 874
2020. december 31-én	48 922	37 598	34 913	121 434
2021.12.31	184 229	54 849	3 949	243 027

3.3 Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a 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 Csoport.

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

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

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

	2021.12.31	2020.12.31
Értékcsökkenés	- 26 929	- 35 412
Értékvesztés	2 300	191
Veszteségelhatárolás	123 862	130 902
Fejlesztési tartalék	-	-
IFRS módosítások	41 482	52 092
Halasztott adókövetelés összesen	140 716	147 772
Értékcsökkenés	- 66	-
Értékvesztés	63 374	40 592
Veszteségelhatárolás	-	2 250
IFRS módosítások	- 15 940	- 1 973
Halasztott adókötelezettség összesen	47 368	40 869

3.4 Eszköz használati jog

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. december 31-én	440 717
Növekedés és átsorolás	437 192
Csökkenés és átsorolás	- 63 132
2020. december 31-én	814 778
Növekedés és átsorolás	101 581
Csökkenés és átsorolás	111
2021.12.31	916 470
Halmazott értékcsökkenés	
2019. december 31-én	269 374
Éves leírás	121 697
Csökkenés	15 440
2020. december 31-én	406 511
Éves leírás	139 381
Csökkenés	- 1 888
2021.12.31	544 004
Nettó könyv szerinti érték	
2019. december 31-én	171 343
2020. december 31-én	408 266
2021.12.31	372 466

3.5 Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2021.12.31	2020.12.31
Benks-Hyper Kft.	504	504
Benks Kft.	72 817	72 817
OC Finance Bizt. Kft.	113 127	113 127
Goodwill összesen	186 448	186 448

3.6 Készletek

	2021.12.31	2020.12.31
Áruk	6 305	6 640
Összesen	6 305	6 640

3.7 Vevőkövetelések

	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	276 757	213 959
Vevőkövetelések értékvesztése	- 25 554	- 23 349
Összesen	251 203	190 611

Társaság neve	Bekerülési értéken	Halmazott értékvesztés	Könyv szerinti értéken
Otthon Centrum Holding Kft.	-	-	-
Benks-Hyper Kft.	33 549	-	33 549
Benks Kft.	2 944	-	2 944
BXI Kft.	89 251	- 24 100	65 151
HC Központ Kft.	9 922	-	9 922
OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.	-	-	-
Otthon Centrum Franchising Kft.	120 684	- 1 454	119 230
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	2 670	-	2 670
Otthon Centrum Solutions Kft.	17 738	-	17 738
Összesen	276 757	- 25 554	251 203

3.8 Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Adott előlegek	15 946	7 063
Adott kölcsönök	363 596	277 446
Kaució	20 760	23 034
Munkavállalókkal szembeni követelések	102	316
Önkormányzatokkal szembeni követelések	-	-
Szállítói túlfizetés	18 449	-
Üzletrész vételár	-	-
Adókövetelések	48 100	-
Egyéb követelések	1 324 298	948 282
Összesen	1 791 251	1 256 141

Az egyéb követelések között szereplő elhatárolt speratív jutalék a hosszú távú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját, gyakoriságát tekintve). Általánosságban e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék futamidejével arányban álljon a közvetítói jutalék elszámolása.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is.

A várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

3.9 Értékpapírok

	2021.12.31	2020.12.31
Értékpapírok	687 585	-
Összesen	687 585	-

3.10 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2021.12.31	2020.12.31
Pénztárak forintban	11 843	7 170
Valutapénztár	1 436	1 436
Bankszámlák forintban	3 193 017	616 186
Bankszámlák euróban	13 645	8 339
Egyéb deviza pénzeszközök	1 802	1 649
Rövid lejáratra lekötött betétek	512 442	-
Összesen	3 734 185	634 779

3.11 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 422.857 eFt jegyzett tőkét és 33.694 eFt tőketartalékot tartalmaz 2021. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

A sajáttőkében kimutatott tartalékok a Társaság működésének hosszú távú finanszírozásához kapcsolódnak.

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

Társaság neve	2021.12.31	2020.12.31
Benks-Hyper Kft.	108 375	113 137
Benks Kft.	155 237	111 693
BXI Kft.	- 13 229	- 9 279
Otthon Centrum Franchising Kft.	48 791	29 067
Összesen	299 174	244 618

3.12 Hitelek

	2021.12.31	2020.12.31
Banks-Hyper Kft. - Budapest Bank hitel	73 340	-
Összesen	73 340	-

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2022	15 440
2023	15 440
2024	15 440
2024 után	27 020
Összesen	73 340

3.13 Céltartalékok

	2021.12.31	2020.12.31
Céltartalékok	10 165	-
Összesen	10 165	-

A Társaság 2021-ben a BXI Kft. várható vesztesége miatt képzett céltartalékot.

3.14 Kapcsolt kötelezettségek

A hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Quick Delta Kft.	2 125	2 125
Biggeorge Holding Kft.	12 250	12 250
Alapítók felé való kötelezettség	11 570	-
Magánszemélyek	2 501	2 501
BG Finance Zrt.	54 173	74 301
Összesen	82 619	91 177

A rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Alapítók felé való kötelezettség	25 700	11 310
Magánszemélyek	-	700
BG Finance Zrt.	30 003	34 275
Összesen	55 703	46 285

A kapcsolt felek közötti tranzakciók a szokásos piaci áron történtek.

3.15 Lízingkötelezettségek

	2021.12.31	2020.12.31
Lízingek éven belüli része	134 318	112 598
Lízingek éven túli része	251 205	304 422
Összesen	385 523	417 019

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2022	134 318
2023	128 949
2024	110 159
2024 után	12 097
Összesen	385 523
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	408 977
Kamat	23 454
Diszkontált lízingdíjak összesen:	385 523

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

3.16 Egyéb kötelezettségek

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

	2021.12.31	2020.12.31
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 981 709	-
Összesen	2 981 709	-

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021.12.31	2020.12.31
Vevőktől kapott előlegek	3	-
Kapott kaució	18 484	13 686
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	19 187	9 021
Önkormányzatokkal szembeni kötelezettségek	-	-
Vevői túlfizetés	5 966	-
Ajánlati biztosíték	-	-
Adókötelezettség	47 971	- 5 938
Osztalékkötelezettség	-	-
Egyéb kötelezettségek	1 240 386	727 660
Összesen	1 331 998	744 429

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

3.17 Szállítói kötelezettségek

	2021.12.31	2020.12.31
Szállítók	28 285	21 690
Összesen	28 285	21 690

3.18 Árbevétel

	2021.12.31	2020.12.31
Új lakás közvetítés árbevétele	309 586	122 565
Használt lakás közvetítés árbevétele	698 880	568 115
Telekközvetítés árbevétele	79 453	76 258
Bérlésközvetítés árbevétele	23 125	15 491
Egyéb ingatlanközvetítés árbevétele	194 912	40 538
Hitelközvetítés árbevétele	3 085 360	2 096 631
Biztosítás közvetítés árbevétele	78 884	64 261
Pénzügyi szolgáltatások árbevétele	198 872	165 199
Névhasználati díj	810 997	553 063
Egyéb	732 687	715 358
Összesen	6 212 754	4 417 480

3.19 Egyéb működési bevételek

	2021.12.31	2020.12.31
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	48 707	6 028
Kapott támogatások	15 762	3 734
Speratív jutalék	-	134 710
Visszaírt értékvesztés	670	-
Kapott bírság, késedelmi kamat	1 583	1 470
Egyéb	1 219	12 339
Összesen	67 941	158 281

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

3.20 Anyagköltségek

	2021.12.31	2020.12.31
Nyomatvány, irodaszer	9 349	9 960
Számítástechnikai anyag	2 596	1 870
Energiaköltségek	6 185	5 585
Tisztítószer	860	1 225
Reklámtárgyak	1 588	3 485
Szakkönyvek, szaklapok	350	166
Üzemanyag	4 355	3 049
Egyéb	14 817	11 521
Összesen	40 099	36 862

3.21 Eladott áruk és szolgáltatások

	2021.12.31	2020.12.31
Eladott áruk beszerzési értéke	14 591	15 732
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	60 582	49 017
Alvállalkozó	2 767 399	1 964 438
Összesen	2 842 572	2 029 186

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

3.22 Igénybevett szolgáltatások

	2021.12.31	2020.12.31
Bérleti díjak	285 686	276 752
Karbantartási költségek	7 407	5 077
Hirdetés, reklám	169 865	156 189
Marketing szolgáltatások	43 593	24 968
Piackutatás	13 342	14 985
Oktatási és továbbképzési költségek	56 080	21 209
Telefon és internet	24 934	26 742
Ingatlanügynöki díjak	45 907	37 259
Pénzügyi közvetítői díjak	91 351	96 318
Jutalékok	97 702	39 637
Könyvvizsgálat	5 825	8 011
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	34 037	26 509
Számítástechnikai, IT költségek	147 305	120 405
Licensz díj	71 626	40 416
MEP ajánló jutalék	207	3 192
Árgarancia alap	-	35
Vándorlási díj	112	-
Bankköltség	18 652	16 244
Biztosítási díjak	4 138	3 983
Egyéb	483 423	498 002
Összesen	1 601 193	1 415 934

3.23 Személyi jellegű ráfordítások

	2021.12.31	2020.12.31
Béreköltség	256 246	179 379
Egyéb személyi jellegű juttatások	62 191	16 080
Bérfelrakások	41 378	31 163
Összesen	359 815	226 622

Átlagos statisztikai létszám	51	51
------------------------------	----	----

3.24 Értékcsökkenés

	2021.12.31	2020.12.31
Ingatlanok, gépek, berendezésekből	38 139	44 409
Immateriális javakból	70 208	47 631
Használati jog eszközökből	139 381	121 697
Összesen	247 728	213 736

3.25 Egyéb működési ráfordítások

	2021.12.31	2020.12.31
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	40 183	- 3 614
Behajthatatlan követelések leírása	27 477	20 542
Bírság, kötbér	1 215	1 021
Cégaudató, gépjárműadó	52 835	544
Egyéb adók	40 838	39 742
Céltartalék képzése	16 899	-
Támogatás	200	960
Egyéb	22 033	24 506
Összesen	201 681	83 702

3.26 Pénzügyi műveletek bevételei

	2021.12.31	2020.12.31
Kapott osztalék, részesedés értékesítése	-	-
Kamatbevételek	9 428	9 793
Árfolyamnyereség	381	155
Egyéb pénzügyi bevételek	346	10 607
Összesen	10 154	20 555

3.27 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2021.12.31	2020.12.31
Kamatráfordítások	65 490	8 077
Árfolyamveszteség	5 470	791
Egyéb pénzügyi ráfordítások	12 699	- 17
Összesen	83 660	8 851

3.28 Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2021.12.31	2020.12.31
Társasági adó	65 428	40 543
Iparűzési adó	79 252	54 854
Összesen	144 680	95 397
Halasztott adó	13 555	- 14 008
Jövedelemadók összesen	158 235	81 389

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

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Adózás előtti eredmény	914 100	581 426
Adókulcs szerinti kötelezettség (9%)	82 269	52 328
Iparűzési adó	79 252	54 854
Állandó különbségek	- 3 286	- 25 793
Jövedelemadók összesen	<u>158 235</u>	<u>81 389</u>

3.29 Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításakor.

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

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

	Szegmensek				Kiszűrések	Konszolidált FS
	Franchise	Saját irodák	Pénzügyi termékek	Solutions		
2020.12.31						
Immateriális javak	270 877	2 232	3 360	5 294	10 451	292 214
Ingatlanok, gépek és berendezések	23 785	52 108	31 907	1 848	8 369	118 017
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	358 579	222 168	1 684 386	61 118	2 732 215	3 165 214
Eszközök összesen	653 241	276 508	1 719 653	68 260	2 751 035	3 575 445
	0	0	0	0	0	0
Kötelezettségek összesen	429 643	347 884	770 874	44 370	1 082 231	1 374 971
	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	954 119	805 446	2 579 461	226 892	255 146	4 417 479
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	-6	0	6	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	954 113	805 446	2 579 467	226 892	255 146	4 417 479
<i>Közvetlen költségek</i>	-36 775	-279 054	-1 596 939	-105 083	-14 615	-2 029 186
	0	0	0	0	0	0
Bruttó fedezet	917 338	526 392	982 528	121 809	240 531	2 388 293
	0	0	0	0	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-43 776	-38 709	-10 924	-18 391	-101 937	-213 737
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-593 767	-562 094	-520 646	-108 250	-225 386	-1 604 837
	0	0	0	0	0	0
Működési eredmény (EBIT)	279 795	-74 411	450 958	-4 832	-86 792	569 719

A 2021-es szegmens adatokban látható jelentős EBIT kiszűrés egy szoftverjog átruházásból adódik, mely két kapcsolt cég között történt.

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

3.30 Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő 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 kitétséget 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 2021-ban, 2020-ben sem jelentős, mivel a 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 Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2021. december 31-én, 2020. december 31-én.

	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	251 204	190 611
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	-	294 045
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 791 253	1 256 141
Értékpapírok	687 585	-
Pénzeszközök	3 734 185	634 780
Összesen	6 464 227	2 375 577

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.

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	687 585			687 585
Jövedelem adó követelések	14 517			14 517
Pénzügyi eszközök	2 744 559	-	-	2 744 559
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

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

2020.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Vevőkövetelések	190 611			190 611
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	294 045			294 045
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 256 141			1 256 141
Értékpapírok				-
Jövedelem adó követelések	40 511			40 511
Pénzügyi eszközök	1 781 308	-	-	1 781 308
Hosszú lejáratú hitelek				-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		91 177		91 177
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek		304 422		304 422
Hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek				-
Rövid lejáratú hitelek				-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	46 285			46 285
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	112 597			112 597
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	744 431			744 431
Szállítói kötelezettségek	21 691			21 691
Jövedelem adó kötelezettségek	13 499			13 499
Pénzügyi kötelezettségek	938 503	395 599	-	1 334 102

Piaci kockázat

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

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és az árfolyamkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik 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	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatbevétel	-56 062	1 716
Adózás előtti eredmény	914 100	581 426
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatráfordítás	-56 623	1 733
Adózás előtti eredmény	913 539	581 443
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-561</i>	<i>17</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,061%</i>	<i>0,003%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatráfordítás	-58 866	1 802
Adózás előtti eredmény	911 297	581 512
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 803</i>	<i>86</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,307%</i>	<i>0,015%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatráfordítás	-61 669	1 888
Adózás előtti eredmény	908 494	581 598
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-5 606</i>	<i>172</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,613%</i>	<i>0,030%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatráfordítás	-55 502	1 699
Adózás előtti eredmény	914 661	581 409
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>561</i>	<i>-17</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,061%</i>	<i>-0,003%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatráfordítás	-53 259	1 630
Adózás előtti eredmény	916 903	581 340
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 803</i>	<i>-86</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,307%</i>	<i>-0,015%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 162	579 710
Nettó kamatráfordítás	-50 456	1 545
Adózás előtti eredmény	919 706	581 254
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>5 606</i>	<i>-172</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,613%</i>	<i>-0,030%</i>

Devizaérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatbevétel	-5 090	-636
Adózás előtti eredmény	914 100	581 426
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 140	-642
Adózás előtti eredmény	914 049	581 420
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-51</i>	<i>-6</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,006%</i>	<i>-0,001%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 344	-668
Adózás előtti eredmény	913 846	581 394
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-254</i>	<i>-32</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,028%</i>	<i>-0,005%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 599	-700
Adózás előtti eredmény	913 591	581 362
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-509</i>	<i>-64</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,056%</i>	<i>-0,011%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 039	-630
Adózás előtti eredmény	914 151	581 432
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>51</i>	<i>6</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,006%</i>	<i>0,001%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatráfordítás	-4 835	-604
Adózás előtti eredmény	914 354	581 458
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>254</i>	<i>32</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,028%</i>	<i>0,005%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 190	582 062
Nettó kamatráfordítás	-4 581	-572
Adózás előtti eredmény	914 609	581 490
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>509</i>	<i>64</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,056%</i>	<i>0,011%</i>

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

Árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Aktuális árfolyamokkal	2021	2020
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	15 080	9 775
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 639 505	2 200 474
1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	15 231	9 872
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 639 656	2 200 572
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>151</i>	<i>98</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,006%</i>	<i>0,004%</i>
5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	15 834	10 263
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 640 259	2 200 963
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>754</i>	<i>489</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,029%</i>	<i>0,022%</i>
10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	16 588	10 752
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 641 013	2 201 451
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>1 508</i>	<i>977</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,057%</i>	<i>0,044%</i>
-1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	14 930	9 677
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 639 354	2 200 376
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-151</i>	<i>-98</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,006%</i>	<i>-0,004%</i>

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

-5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	14 326	9 286
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 638 751	2 199 985
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-754</i>	<i>-489</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,029%</i>	<i>-0,022%</i>
-10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 690 785	3 565 670
Devizás eszközök	13 572	8 797
Forintban denominált kötelezettségek	5 066 360	1 374 971
Devizás kötelezettségek	0	0
Nettó eszközállomány	2 637 997	2 199 497
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-1 508</i>	<i>-977</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,057%</i>	<i>-0,044%</i>

3.31 Pénzügyi instrumentumok

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 egyenértékesei	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

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

2020.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	190 611	190 611
Értékpapírok	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	634 780	634 780
Pénzügyi eszközök	825 391	825 391
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	-	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	91 177	91 177
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	304 422	304 422
Rövid lejáratú hitelek	-	-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	46 285	46 285
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	112 597	112 597
Szállítói kötelezettségek	21 691	21 691
Pénzügyi kötelezettségek	576 172	576 172

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.

Az alábbi osztalékok kerültek jóváhagyásra:

Társaságok	Jóváhagyott osztalék
Benks-Hyper Kft.	120 000
Benks Kft.	200 000
HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	370 000
Otthon Centrum Franchising Kft.	210 000
Otthon Centrum Solutions Kft.	20 000

5. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

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

6. A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

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

7. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

A könyvvizsgáló díjazása: 2.000.000 Ft + áfa.

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

8. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2022. május 16-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

9. Nyilatkozatok

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

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

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személy:

Otthon Centrum Holding Kft. képviselőjében



.....

Kosztlánczy György
ügyvezető igazgató

Cím: 2092 Budakeszi, Felkeszi u. 2.

Budapest, 2022. május 16.