

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS 2021.**

## Tartalomjegyzék

1.	Pénzügyi kimutatások.....	3
2.	A vállalkozás bemutatása .....	8
3.	Kockázatkezelés .....	8
4.	Pénzügyi instrumentumok.....	15
5.	Környezetvédelem és telephelyek .....	16
6.	Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés.....	16
7.	A 2021-es üzleti teljesítmény értékelése .....	17
8.	Mérlegfordulónap utáni események .....	17
9.	A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások és fejlődésük.....	19
10.	Kockázatkezelési rendszer .....	19
11.	Nyilatkozatok .....	20

**1. Pénzügyi kimutatások**

**Konzolidált mérleg – Eszköz oldal**

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális javak	278 162	292 214
Ingatlanok	184 229	48 922
Gépek és berendezések	54 848	69 095
Halasztott adó követelések	140 715	147 772
Eszköz használati jog	372 465	408 265
Goodwill	186 448	186 448
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>1 216 867</b>	<b>1 152 716</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	6 305	6 641
Vevőkövetelések	245 080	190 611
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	-	294 045
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 763 921	1 256 141
Jövedelem adó követelések	19 044	40 511
Értékpapírok	687 585	-
Pénzeszközök	3 734 185	634 780
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>6 456 120</b>	<b>2 422 729</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>7 672 987</b>	<b>3 575 445</b>

**Konzolidált mérleg – Forrás oldal**

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
<b>FORRÁSOK</b>		
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	422 857	422 857
Tőketartalék	33 694	33 694
Eredménytartalék	1 307 224	1 159 134
Tárgyévi eredmény	608 250	340 170
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>2 372 025</b>	<b>1 955 855</b>
Nem ellenőrző részesedés	304 839	244 619
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>2 676 864</b>	<b>2 200 474</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	57 900	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	10 165	-
Halasztott adó kötelezettségek	47 368	40 869
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	82 619	91 177
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	251 205	304 422
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 981 709	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 430 966</b>	<b>436 468</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	15 440	-
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	134 319	112 597
Szállítók	13 457	21 691
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	55 703	46 285
Egyéb kötelezettségek	1 308 947	744 431
Jövedelem adó kötelezettségek	37 291	13 499
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 565 157</b>	<b>938 503</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>7 672 987</b>	<b>3 575 445</b>

**Konzolidált átfogó eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	6 212 754	4 417 479
Egyéb működési bevétel	67 940	158 283
<b>Összes működési bevétel</b>	<b>6 280 694</b>	<b>4 575 762</b>
Anyagköltségek	40 100	36 863
Eladott áruk és szolgáltatások	2 842 573	2 029 186
Igénybe vett szolgáltatások	1 601 194	1 415 934
Személyi jellegű ráfordítások	359 816	226 622
Értékcsökkenés és értékvesztés	247 728	213 737
Egyéb működési ráfordítások	201 203	83 701
<b>Összes működési költség</b>	<b>5 292 614</b>	<b>4 006 043</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>988 080</b>	<b>569 719</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	10 154	20 556
Pénzügyi műveletek ráfordításai	83 659	8 849
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>- 73 505</b>	<b>11 707</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 575</b>	<b>581 426</b>
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	13 555	- 14 008
Adófizetési kötelezettség	107 796	95 398
<b>Adózott eredmény</b>	<b>793 224</b>	<b>500 036</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>793 224</b>	<b>500 036</b>

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2021. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

**Konszolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Osztalék		-	1 000	-	155 416	- 156 416
Tőkeemelés						
Teljes átfogó jövedelem			340 170	340 170	159 865	500 035
<b>Egyenleg 2020 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 499 304</b>	<b>1 955 855</b>	<b>244 619</b>	<b>2 200 474</b>
Osztalék						
Tőkeemelés						
Teljes átfogó jövedelem			608 250	608 250	184 973	793 223
<b>Egyenleg 2021 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 915 474</b>	<b>2 372 025</b>	<b>304 839</b>	<b>2 676 864</b>



## Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	914 575	581 426
<i>Korrekciók:</i>		
Értécsökkenés és amortizáció	247 728	213 737
Halasztott adó	2	-
Céltartalékok változása	16 899	- 9 786
Fizetett kamatok	65 490	8 077
Kapott kamatok	- 9 428	- 9 793
<i>Működő tőke változásai:</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	- 268 204	- 286 621
Forgóeszközök (egyéb) változása	336	9 017
Szállítók változása	- 8 234	1 681
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	558 641	352 988
Fizetett nyereségadó	- 62 537	- 70 288
<b><i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b>1 455 268</b>	<b>790 438</b>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	- 318 936	- 645 194
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	- 687 585	-
<b><i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b>- 1 006 521</b>	<b>- 645 194</b>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3 023 554	119 358
Osztalék fizetése	- 316 835	- 156 416
Fizetett kamatok	- 65 490	- 8 077
Kapott kamatok	9 428	9 793
<b><i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b>2 650 657</b>	<b>- 35 342</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	3 099 404	109 902
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	634 780	524 880
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>3 734 185</b>	<b>634 780</b>

## 2. A vállalkozás bemutatása

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

Az Otthon Centrum Holding Kft. 87,5%-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. és 12,5 %-os tulajdonosa a Quick-Delta Kft.

## 3. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő 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	245 080	190 611
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	-	294 045
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 763 921	1 256 141
Értékpapírok	687 585	-
Pénzeszközök	3 734 185	634 780
<b>Összesen</b>	<b>6 430 771</b>	<b>2 375 577</b>

#### 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	245 080			245 080
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	-			-
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 763 921			1 763 921
Értékpapírok	687 585			687 585
Jövedelem adó követelések	19 044			19 044
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>2 715 630</b>	-	-	<b>2 715 630</b>
Hosszú lejáratú hitelek		57 900		57 900
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		82 619		82 619
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		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 lízingskötelezettségek	134 319			134 319
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	1 308 947			1 308 947
Szállítói kötelezettségek	13 457			13 457
Jövedelem adó kötelezettségek	37 291			37 291
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>1 565 157</b>	<b>391 724</b>	<b>2 981 709</b>	<b>4 938 590</b>
<b>2020.12.31</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
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
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>1 781 308</b>	-	-	<b>1 781 308</b>
Hosszú lejáratú hitelek				-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		91 177		91 177
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		304 422		304 422
Hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek				-
Rövid lejáratú hitelek				-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	46 285			46 285
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	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
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>938 503</b>	<b>395 599</b>	-	<b>1 334 102</b>

### **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a 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 igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyam fedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.



Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatbevétel	-56 062	1 716
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 575</b>	<b>581 426</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatráfordítás	-56 623	1 733
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 014</b>	<b>581 443</b>
<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>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatráfordítás	-58 866	1 802
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>911 772</b>	<b>581 512</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 803</i>	<i>86</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,306%</i>	<i>0,015%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatráfordítás	-61 669	1 888
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>908 969</b>	<b>581 598</b>
<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>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatráfordítás	-55 502	1 699
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>915 136</b>	<b>581 409</b>
<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>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatráfordítás	-53 259	1 630
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>917 378</b>	<b>581 340</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 803</i>	<i>-86</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,306%</i>	<i>-0,015%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	970 637	579 710
Nettó kamatráfordítás	-50 456	1 545
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>920 181</b>	<b>581 254</b>
<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	919 665	582 062
Nettó kamatbevétel	-5 090	-636
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 575</b>	<b>581 426</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 665	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 140	-642
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 524</b>	<b>581 420</b>
<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>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 665	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 344	-668
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 321</b>	<b>581 394</b>
<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>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 665	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 599	-700
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 066</b>	<b>581 362</b>
<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>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 665	582 062
Nettó kamatráfordítás	-5 039	-630
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 626</b>	<b>581 432</b>
<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>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 665	582 062
Nettó kamatráfordítás	-4 835	-604
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>914 829</b>	<b>581 458</b>
<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>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	919 665	582 062
Nettó kamatráfordítás	-4 581	-572
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>915 084</b>	<b>581 490</b>
<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>



Árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

<b>Aktuális árfolyamokkal</b>	<b>2021</b>
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 657 907
Devizás eszközök	15 080
Forintban denominált kötelezettségek	4 996 123
Devizás kötelezettségek	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>2 676 864</b>
<b>1%</b>	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 657 907
Devizás eszközök	15 231
Forintban denominált kötelezettségek	4 996 123
Devizás kötelezettségek	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>2 677 015</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>151</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,006%</b>
<b>5%</b>	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 657 907
Devizás eszközök	15 834
Forintban denominált kötelezettségek	4 996 123
Devizás kötelezettségek	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>2 677 618</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>754</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,028%</b>
<b>10%</b>	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 657 907
Devizás eszközök	16 588
Forintban denominált kötelezettségek	4 996 123
Devizás kötelezettségek	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>2 678 372</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>1 508</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,056%</b>
<b>-1%</b>	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	7 657 907
Devizás eszközök	14 930
Forintban denominált kötelezettségek	4 996 123
Devizás kötelezettségek	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>2 676 713</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-151</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,006%</b>

<b>-5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök		7 657 907
Devizás eszközök		14 326
Forintban denominált kötelezettségek		4 996 123
Devizás kötelezettségek		0
<b>Nettó eszközállomány</b>		<b>2 676 110</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>		<i>-754</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>		<i>-0,028%</i>
<b>-10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök		7 657 907
Devizás eszközök		13 572
Forintban denominált kötelezettségek		4 996 123
Devizás kötelezettségek		0
<b>Nettó eszközállomány</b>		<b>2 675 356</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>		<i>-1 508</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>		<i>-0,056%</i>

#### 4. Pénzügyi instrumentumok

<b>2021.12.31</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	245 080	245 080
Értékpapírok	687 585	687 585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 734 185	3 734 185
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4 666 850</b>	<b>4 666 850</b>
<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	13 457	13 457
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>610 643</b>	<b>610 643</b>

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
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>825 391</b>	<b>825 391</b>
<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
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>576 172</b>	<b>576 172</b>

## 5. Környezetvédelem és telephelyek

Az Otthon Centrum Csoport az Anyavállalata (Biggeorge Holding) által előírt csoportszintű követelményeknek megfelelően végzi tevékenységét (szén-dioxid kibocsátás-, papírfelhasználás-, áram- és fűtéshez használt energia csökkentése).

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

A 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 51 fő volt 2021-ben, azonban a második félévben már történtek új alkalmazotti felvételek a kiemelkedő piaci teljesítmény elérésének biztosítása érdekében, valamint a növekedési stratégiának megfelelően. A bérköltségek emelkedését ez, valamint a piaci trendet követő béremelések okozták.

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

A Társaság nem foglalkozik kutatással vagy kísérleti fejlesztéssel.



## 7. A 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.

A hazai lakáspiacon 2021. év elején jelentős élénkülés volt tapasztalható. Az adásvételi tranzakciók száma februárban 20 százalékot meghaladó éves dinamikával bővült, elsősorban a 2021-től induló, új otthonteremtési kedvezmények keresletélénkítő hatása következtében. A tranzakciók száma a nyári hónapokra ugyanakkor már stagnált éves összevetésben. A budapesti lakáspiacon a járvány kitörése óta a befektetési céllal vásárlók és a külföldi vásárlók aránya egyaránt mérséklődött. A lakásárak az első negyedévben országosan jelentős mértékben, negyedéves alapon nominálisan 7,1 százalékkal nőttek, ami elsősorban a fővároson kívüli településeken tapasztalható nagyobb mértékű drágulásnak tudható be. A 2021. első féléves lakáspiaci élénkülést a lakáshitel szerződések számának számottevő bővülése kísérte.

Az állami támogatások hozzájárulásával historikus csúcstól ért el az új lakáshitel kibocsátás. A lakossági új hitelkibocsátás 2020-ban megfigyelt megtorpanása átmenetinek bizonyult. Az új hitelkihelyezések értéke 2020 októbere és 2021 szeptembere között több mint 2500 milliárd forintot ért el, ami 10 százalékkal meghaladja az azt megelőző év volumenét. A hitelezés dinamikus emelkedésében az államilag támogatott programok (CSOK, babaváró hitel, otthon felújítási hitel) is érdemi szerepet játszanak, a teljes kibocsátás közel harmadát adják. A lakáshitelezés terén 2021 második és harmadik negyedéve is kiemelkedő volt, a harmadik negyedéves kihelyezések 54 százalékkal haladták meg 2020 és 69 százalékkal 2019 azonos időszakának értékét. Az új lakáshitelekben belül emelkedett a felújítási céllal felvett hitelek aránya, köszönhetően az otthon felújítási támogatás mellett igényelhető kedvezményes hitelnek. A támogatott hitelprogramoknak köszönhetően nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedő mértékben bővült a vállalati hitelállomány. A vállalati hitelek 2021 harmadik negyedévében 9 százalékkal emelkedtek éves összehasonlításban, míg a bankok tulajdonában lévő vállalati kötvényekkel kiegészítve már 15 százalékos növekedés látható.

Az OC Csoport 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 bizonytalanra 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



## 9. A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások és fejlődésük

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

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

## 10. Kockázatkezelési rendszer

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

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

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



---

## 11. Nyilatkozatok

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

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személy:

Otthon Centrum Holding Kft. képviselőjében



.....  
**Kosztolánczy György**  
ügyvezető igazgató

Cím: 2092 Budakeszi, Felkeszi u. 2.

Budapest, 2022. április 29.

