

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2023. DECEMBER 31.**

**A 2022.DECEMBER 31-I ÉVRE  
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAJONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL**

## Tartalomjegyzék

<b>1. ÁLTALÁNOS RÉSZ</b> .....	<b>9</b>
1.1 A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	9
1.2 A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA.....	9
<b>2. SZÁMVITELI POLITIKA</b> .....	<b>11</b>
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.....	18
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
2.2.1 Meglévő, a Társaság pénzügyi kimutatásának összeállítására szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Társaság alkalmaz:.....	19
2.2.2 Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok.....	21
2.3 BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK.....	23
2.3.1 Goodwill értékvesztése.....	23
2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés.....	23
2.3.3 Értékcsökkenés.....	24
2.4 AZ ÜZLETI KOMBINÁCIÓ RÉSZLETEI, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE VONT VÁLLALKOZÁSOK.....	25
2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása.....	26
<b>3. PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK RÉSZLETEZÉSE</b> .....	<b>33</b>
3.1 IMMATERIÁLIS JAVAK.....	33
3.2 INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK.....	34
3.3 HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK.....	35
3.4 ESZKÖZ HASZNÁLATI JOG.....	36
3.5 GOODWILL.....	37
3.6 KÉSZLETEK.....	37
3.7 VEVŐKÖVETELÉSEK.....	37
3.8 EGYÉB KÖVETELÉSEK.....	38
3.9 PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK.....	39
3.10 ÉRTÉKESÍTÉSRE TARTOTT ESZKÖZÖK.....	39
3.11 SAJÁT TŐKE.....	39
3.12 HITELEK.....	40
3.13 CÉLTARTALÉKOK.....	40
3.14 KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK.....	41

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

3.15	LÍZINGKÖTELEZETTSÉGEK .....	41
3.16	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK .....	42
3.17	SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK .....	42
3.18	ÁRBEVÉTEL .....	42
3.19	EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK .....	44
3.20	ANYAGKÖLTSÉGEK .....	44
3.21	ELADOTT ÁRUK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK .....	44
3.22	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK .....	46
3.23	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK .....	46
3.24	ÉRTÉKSÖKKENÉS .....	47
3.25	EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK .....	47
3.26	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI .....	47
3.27	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI .....	47
3.28	JÖVEDELEMADÓK .....	48
3.29	OSZTALÉKOK .....	48
3.30	SZEGMENSINFORMÁCIÓK .....	49
3.31	KOCKÁZATKEZELÉS .....	51
3.32	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK .....	58
<b>4.</b>	<b>MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK .....</b>	<b>59</b>
<b>5.</b>	<b>IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA .....</b>	<b>59</b>
<b>6.</b>	<b>A BESZÁMOLÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓ .....</b>	<b>59</b>
<b>7.</b>	<b>A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA .....</b>	<b>59</b>
<b>8.</b>	<b>A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE .....</b>	<b>59</b>
<b>9.</b>	<b>NYILATKOZATOK .....</b>	<b>60</b>

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konzolidált mérleg – Eszköz oldal**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	3.1	206 898	263 369
Ingatlanok	3.2	207 110	186 339
Gépek és berendezések	3.2	108 213	96 543
Befektetések társult vállalkozásban		1 704	-
Halasztott adó követelések	3.3	164 478	130 922
Eszköz használati jog	3.4	216 031	285 371
Goodwill	3.5	1 787 975	548 267
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>2 692 409</b>	<b>1 510 811</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	3.6	21 712	12 971
Vevőkövetelések	3.7	408 456	402 004
Rövid lejáratú kapcsolt követelések		500	40 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.8	2 020 344	1 927 486
Jövedelem adó követelések		27 375	21 020
Pénzeszközök	3.9	3 384 571	4 403 666
Értékesítésre tartott eszközök	3.10	192 169	-
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>6 055 127</b>	<b>6 807 147</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>8 747 536</b>	<b>8 317 958</b>

A 9-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált mérleg – Forrás oldal**

adatok ezer forintban		<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	3.11	422 857	422 857
Tőketartalék	3.11	33 694	33 694
Eredménytartalék	3.11	2 343 958	1 634 780
Tárgyévi eredmény		709 096	1 113 125
Egyéb átfogó jövedelem		101 530	-
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>3 611 135</b>	<b>3 204 456</b>
Nem ellenőrző részesedés	3.11	744 023	389 234
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>4 355 158</b>	<b>3 593 690</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	3.12	2 020	17 460
Céltartalékok várható kötelezettségekre	3.13	-	15 200
Halasztott adó kötelezettségek	3.3	50 189	60 984
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.14	15 540	50 610
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	3.15	62 325	149 019
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.16	2 832 623	2 981 709
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2 962 697</b>	<b>3 274 982</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3.12	15 440	15 440
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	3.15	136 588	139 306
Szállítók	3.17	82 078	66 585
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.14	50 270	18 303
Egyéb kötelezettségek	3.16	1 131 478	1 142 011
Jövedelem adó kötelezettségek		13 827	67 641
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>1 429 681</b>	<b>1 449 286</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>8 747 536</b>	<b>8 317 958</b>

A 9-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Konszolidált átfogó eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	3.18	5 628 644	6 179 702
Egyéb működési bevétel	3.19	98 268	224 037
<b>Összes működési bevétel</b>		<b>5 726 912</b>	<b>6 403 739</b>
Anyagköltségek	3.20	55 424	61 312
Eladott áruk és szolgáltatások	3.21	1 922 445	2 366 418
Igénybe vett szolgáltatások	3.22	2 177 929	1 824 572
Személyi jellegű ráfordítások	3.23	672 739	533 531
Értékcsökkenés és értékvesztés	3.24	285 277	244 858
Egyéb működési ráfordítások	3.25	118 105	109 343
<b>Összes működési költség</b>		<b>5 231 919</b>	<b>5 140 034</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>		<b>494 993</b>	<b>1 263 705</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	3.26	587 314	341 894
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.27	118 555	110 865
Részesedés tőke módszerrel elszámolt befektetésekből		504	-
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>469 263</b>	<b>231 029</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>964 256</b>	<b>1 494 734</b>
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.28	- 33 276	23 411
Adófizetési kötelezettség	3.28	164 256	178 702
<b>Adózott eredmény</b>		<b>833 276</b>	<b>1 292 621</b>
Árfolyamváltozás hatása		123 072	-
Halasztott adó hatás		11 076	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>134 148</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>967 424</b>	<b>1 292 621</b>
Adózott eredményből			
Anyavállalatra jutó		709 096	1 113 125
Nem ellenőrző részesedésre jutó		124 180	179 496
Teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalatra jutó		810 626	1 113 125
Nem ellenőrző részesedésre jutó		156 798	179 496

A 9-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Konszolidált saját tőke változás kimutatása - 3.11-es melléklet**

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb átfogó jövedelem	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 883 780</b>	-	<b>2 340 331</b>	<b>299 173</b>	<b>2 639 504</b>
Osztalék							
Leányvállalat megszerzése			249 000		-	147 450	396 450
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel						58 015	387 825
Teljes átfogó jövedelem			1 113 125		1 113 125	179 496	1 292 621
<b>Egyenleg 2022 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>2 747 905</b>	-	<b>3 204 456</b>	<b>389 234</b>	<b>3 593 690</b>
Osztalék							
Leányvállalat megszerzése			319 035		-	174 500	493 535
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel						387 825	387 825
Teljes átfogó jövedelem			709 096	101 530	810 626	156 798	967 424
<b>Egyenleg 2023 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>3 053 054</b>	<b>101 530</b>	<b>3 611 135</b>	<b>744 023</b>	<b>4 355 158</b>

A 9-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Konzolidált Cash Flow kimutatás**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény		1 087 330	1 494 734
<i>Korrekciók:</i>			
Értékcsökkenés és amortizáció	3.24	285 277	244 858
Céltartalékok változása	3.13	- 15 200	5 035
Fizetett kamatok	3.27	80 909	98 911
Kapott kamatok	3.26	- 436 000	- 157 456
<i>Működő tőke változásai:</i>			
Vevő és egyéb követelések változása		- 59 810	- 327 033
Forgóeszközök (egyéb) változása		- 200 910	- 6 666
Szállítók változása	3.17	15 493	38 299
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		- 369 086	- 1 799
Fizetett nyereségadó		- 224 425	- 187 212
<b><i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b><u>163 578</u></b>	<b><u>1 201 672</u></b>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3.1-2, 3.4	- 193 611	- 182 827
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése		-	687 585
Leányvállalat értékesítése/megszerzése		- 596 680	- 561 405
<b><i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b><u>- 790 291</u></b>	<b><u>- 56 647</u></b>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	3.12, 3.15-6	- 253 938	- 137 639
Osztalék fizetése		- 493 535	- 396 450
Fizetett kamatok	3.27	- 80 909	- 98 911
Kapott kamatok	3.26	436 000	157 456
<b><i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b><u>- 392 382</u></b>	<b><u>- 475 544</u></b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		- 1 019 095	669 481
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		4 403 666	3 734 185
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b><u>3 384 571</u></b>	<b><u>4 403 666</u></b>

A 9-56. 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. 92,5 %-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. és 7,5 %-os tulajdonosa a Quick-Omega Kft.

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 30-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztemendek 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 2023. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2023. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelem kimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2022. és 2023. 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 2023. 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra 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-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei 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 ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot 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 jutalékot, 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 írják le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni 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 különbözet 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 egy időben 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 használnák, 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 kötelelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelelmek 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 különbszet 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-különbszeteket 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 Társaság a 2023. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

### 2.2.1 Meglévő, a Társaság pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Társaság alkalmaz:

#### IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és 2. IFRS Gyakorlati állásfoglalás: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás

útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor.

A Társaság értékelt a számviteli politikák közzétételét és ennek megfelelően készítette el tárgyévi beszámolóját.

#### **IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától.

A módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

#### **IAS 12 Jövedelemadók: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a társaságoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek.

A módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

#### **IAS 12 Jövedelemadók: Nemzetközi adóreform – Második pillér modellszabályok (Módosítások)**

A módosítások a kibocsátást követően azonnal hatályba lépnek, de bizonyos közzétételi követelmények később lépnek hatályba. A Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) 2021 decemberében tette közzé a második pillér modellszabályait, amelyek biztosítják, hogy a nagy multinacionális vállalatokra legalább 15%-os adókulcs vonatkozzon. 2023. május 23-án a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) kiadta a Nemzetközi adóreform – Második pillér mintaszabályok – IAS 12 standard módosításait. A módosítások kötelező átmeneti kivételt vezetnek be a második pillér modellszabályainak joghatósági alkalmazásából adódó halasztott adók elszámolása alól, és közzétételi követelményeket támasztanak az érintett jogalanyok számára a második pillér nyereségadóval szembeni potenciális kitétségére

vonatkozóan. A módosítások megkövetelik azokban az időszakokban, amikor a második pillér jogszabályait (lényegében) törvénybe iktatták, de még nem hatályosak, olyan ismert vagy észszerűen becsülhető információk közzétételét, amelyek segítenek a pénzügyi kimutatások felhasználóinak megérteni a gazdálkodó egység második pillér jövedelemadóból eredő kitettségét. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitettségéről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi időszakokra vonatkozóan.

A módosítások előreláthatóan nem lesznek hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

## 2.2.2 Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

### 1) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

#### **IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid- vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve.

A vezetőség értékelte a standard alkalmazásának várható hatását, és az nem jelentős.

#### **IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz a lízingkötelezettség értékelésekor egy visszlízing ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízing ügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Az eladó-lízingbevevő úgy határozza meg a „lízingdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingdíjakat”, hogy az eladó-lízingbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingbevevőt abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal

összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nincsen hatása a beszámolóra.

## **2) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be**

### **IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyekre ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett nem pénzbeli változás típusát és hatását is, amelyek megakadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elején és végén közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nincsen hatása a beszámolóra.

### **IAS 21 Átváltási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)**

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzi, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nincsen hatása a beszámolóra.

2023-ban a Csoport alkalmazza az összes, 2023. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport 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 információon 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 2023. december 31-én 56.343 eFt, 2022. december 31-én 31.533 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 2023. december 31-ével végződő évre 285.277 eFt, 2022. december 31-ével végződő évre 244.858 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 2023	Szavazati és tulajdoni hányad 2022
1.	BXI Ingatlanközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	92,00%	87,00%
2.	HC Központ Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	96,60%	100,00%
3.	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	75,10%	100,00%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	92,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	48,30%	50,00%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	48,30%	50,00%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
9.	Open House Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	77,00%	80,00%
10.	Open House Franchise Kft.	Open House Holding Kft.	77,00%	80,00%
11.	Open House Kft.	Open House Holding Kft.	77,00%	80,00%
12.	OCH International Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	99,00%	-
13.	Freedom Holding Sp. z o.o.	OCH International Kft.	69,30%	-
14.	Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	61,12%	-
15.	Freedom Real Estate Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	69,30%	-
16.	Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	61,12%	-
17.	Pénznavigátor Informatikai Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	50,00%	-

### Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

### Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési

kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el.

#### 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

##### 2.4.1.1 BXI Ingatlanközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	BXI Ingatlanközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	92%
Szavazati arány	92%
Mérlegfőösszeg	267 286
Saját tőke	-37 483

##### 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	97%
Szavazati arány	97%
Mérlegfőösszeg	1 107 604
Saját tőke	494 188

##### 2.4.1.3 OC Finance Biztosításközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	75%
Szavazati arány	75%
Mérlegfőösszeg	22 183
Saját tőke	-4 064

**2.4.1.4 Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Otthon Centrum Franchising Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<b>Részesedés mértéke</b>	92%
<b>Szavazati arány</b>	92%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	785 688
<b>Saját tőke</b>	150 228

**2.4.1.5 OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>OC Informatikai és Szolgáltató Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<b>Részesedés mértéke</b>	100%
<b>Szavazati arány</b>	100%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	207 745
<b>Saját tőke</b>	115 924

**2.4.1.6 Benks Pénzügyi Szolgáltató és Tanácsadó Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Benks Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
<b>Részesedés mértéke</b>	48%
<b>Szavazati arány</b>	48%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	372 268
<b>Saját tőke</b>	294 124

**2.4.1.7 Benks-Hyper Pénzügyi Tanácsadó Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Benks-Hyper Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
<b>Részesedés mértéke</b>	48%
<b>Szavazati arány</b>	48%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	385 368
<b>Saját tőke</b>	133 356

**2.4.1.8 Otthon Centrum Solutions Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Otthon Centrum Solutions Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Ingtatlanügynöki tevékenység
<b>Részesedés mértéke</b>	100%
<b>Szavazati arány</b>	100%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	52 087
<b>Saját tőke</b>	-57 678

**2.4.1.9 Open House Holding Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Open House Holding Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Vagyonkezelés (holding)
<b>Részesedés mértéke</b>	77%
<b>Szavazati arány</b>	77%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	266 340
<b>Saját tőke</b>	245 542

**2.4.1.10 Open House Franchise Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Open House Franchise Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Immateriális javak kölcsönzése
<b>Részesedés mértéke</b>	77%
<b>Szavazati arány</b>	77%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	57 097
<b>Saját tőke</b>	17 465

**2.4.1.11 Open House Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Open House Kft.</b>
<b>Székhely</b>	9023 Győr, Verseny u. 32. fsz 2.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
<b>Részesedés mértéke</b>	77%
<b>Szavazati arány</b>	77%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	58 675
<b>Saját tőke</b>	35 194

**2.4.1.12 OCH International Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>OCH International Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Vagyonkezelés (holding)
<b>Részesedés mértéke</b>	99%
<b>Szavazati arány</b>	99%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	1 002 538
<b>Saját tőke</b>	614 400

**2.4.1.13 Freedom Holding Sp. z o.o.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Freedom Holding Sp. z o.o.</b>
<b>Székhely</b>	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Vagyonkezelés (holding)
<b>Részesedés mértéke</b>	69%
<b>Szavazati arány</b>	69%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	1 343 806
<b>Saját tőke</b>	899 533

**2.4.1.14 Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Freedom Nieruchomosci Sp. Z o.o.</b>
<b>Székhely</b>	10-162 Ul. Feliksa Nowowiejskiego 9/307, Olsztyn, PL
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<b>Részesedés mértéke</b>	61%
<b>Szavazati arány</b>	61%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	327 954
<b>Saját tőke</b>	278 529

**2.4.1.15 Freedom Real Estate Sp. z o.o.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Freedom Real Estate Sp. Z o.o.</b>
<b>Székhely</b>	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<b>Részesedés mértéke</b>	69%
<b>Szavazati arány</b>	69%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	12 627
<b>Saját tőke</b>	-12 242

**2.4.1.16 Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Investor Nieruchomosci Sp. Z o.o.</b>
<b>Székhely</b>	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<b>Részesedés mértéke</b>	61%
<b>Szavazati arány</b>	61%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	43 610
<b>Saját tőke</b>	15 396

**2.4.1.17 Pénznavigátor Informatikai Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Pénznavigátor Informatikai Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Számítógépes programozás
<b>Részesedés mértéke</b>	50%
<b>Szavazati arány</b>	50%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	3 118
<b>Saját tőke</b>	3 955

A Csoport 2023-ban kisebbségi befektetést szerzett a Benks-Hyper Kft. társult vállalkozásában.

**A Freedom Holding Sp. z o.o. megszerzése**

2023. március hónapjában a Csoport megalapította az OCH International Kft-t 200 000 eFt törzstőkével, mely alá a cégcsoport jövőbeli nemzetközi tevékenységeit, leányvállalatait tervezi kiépíteni.

Ezt követően a Csoport 2023. április 3-án olyan tranzakciót hajtott végre a Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o. tulajdonosaival, melynek következtében az OCH International Kft. 70%-os üzletrészre tett szert a Freedom Holding Sp. z o.o. cégben, amelyet a csoport a lengyelországi tevékenységeket, leányvállalatokat összefogó társaságként kíván üzemeltetni, és a tranzakció eredményeként ennek a holdingcégnek lett a leányvállalata a Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o. amely a lengyelországi Freedom márka alatt működő ingatlanközvetítő franchise hálózat üzletágat és a saját irodák üzletágat foglalja magában. A Freedom Nieruchomosci társasággal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

A 2023 féléves beszámolóban közölt adatokat követően megtörtént a végső elszámolás az eladókkal a vállalat nettó cash helyzetét illetően és a fennmaradó függő ellenérték tekintetében is, így az alábbiakban a végső tranzakciós paramétereket közöljük.

A Freedom Holding Sp. z o.o. és leányvállalatainak megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok eFt-ban	Valós érték a megszerzés napján
<b>Eszközök</b>	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 515
Egyéb eszközök	260 891
<b>Eszközök összesen</b>	<b>265 406</b>
<b>Kötelezettségek</b>	
Egyéb kötelezettségek	219 953
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>219 953</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke</b>	<b>45 453</b>
Nem ellenőrző részesedés	328 800
Goodwill a megszerzésen	735 392
<b>Vásárlási ellenérték</b>	<b>459 697</b>

A felvásárolt társaságokért adott teljes ellenérték összege 649 827 eFt. A vételár részét képező függő ellenérték 46 525 eFt egy szerződéses célokhoz kötött visszatartott vételár volt, amelynek elszámolása 2024 első negyedévében megtörtént, és az ellenérték összegében feltüntetésre került. Ez a tétel a megszerzett társaság birtokában lévő ingatlan 1 éven belüli profitábilis értékesítéséhez kapcsolódott (értékesítésre tartott eszközök mérlegtétel).

A megszerzett követelések 60 napon belüliek és a beszámolási időszak végéig behajtásra kerültek. Az átvállalt kötelezettségek közül az értékesítésre tartott eszközökhöz kapcsolódó hitelek, illetve a többi kötelezettség, amely a normál üzleti működéshez kapcsolódó, a tranzakció pillanatában már beérkezett, de még nem kifizetett, vagy még be nem érkezett és elhatárolt számlákat tartalmazott, mind kifizetésre kerültek a beszámolási időszak végéig.

A felvásárolt cégek bevétele és teljes átfogó jövedelme a felvásárlás és a beszámolási időszak vége között 563 132 eFt és 89 641 eFt volt.

#### Az Investor Nieruchomosci Sp. z o.o. megszerzése

2023. szeptember hónapjában a Csoport megszerezte az Investor Nieruchomosci Sp. z o.o. 88,2%-os üzletrészét a Freedom Holding leányvállalatán keresztül. Az Investor egy lengyel ingatlanközvetítő franchise tevékenységet végző cég. A társasággal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította. A Csoport célja a tranzakcióval a lengyel piacon piacvezetői pozíció megszerzése, és az Investor franchise hálózat összeolvasztása a Freedom franchise hálózattal a Freedom márkanév alatt.

Az Investor Nieruchomosci Sp. z o.o. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok eFt-ban	Valós érték a megszerzés napján
<b>Eszközök</b>	
Szellemi termékek	3 714
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	587
Egyéb eszközök	8 262
<b>Eszközök összesen</b>	<b>12 563</b>
<b>Kötelezettségek</b>	
Egyéb kötelezettségek	11 553
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>11 553</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke</b>	<b>1 010</b>
Nem ellenőrző részesedés	2 942
Goodwill a megszerzésen	426 177
<b>Vásárlási ellenérték</b>	<b>411 517</b>

A felvásárolt társaságért adott teljes ellenérték összege 411 517 eFt. Az ellenértékben további módosítás nem várható.

A megszerzett követelések 60 napon belüliek és a beszámolási időszak végéig behajtásra kerültek. Az átvállalt kötelezettségek a normál üzleti működéshez kapcsolódó, a tranzakció pillanatában már beérkezett, de még nem kifizetett, vagy még be nem érkezett és elhatárolt számlákat tartalmazott, mind kifizetésre kerültek a beszámolási időszak végéig.

A felvásárolt cég bevétele és teljes átfogó jövedelme a felvásárlás és a beszámolási időszak vége között 50 073 eFt és 7 901 eFt volt.



### 3. Pénzügyi kimutatások részletezése

#### 3.1 Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>911 550</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	192
Növekedés és átsorolás	69 963
Csökkenés és átsorolás	- 29 505
<b>2022. december 31-én</b>	<b>952 200</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	5 550
Növekedés és átsorolás	12 014
Csökkenés és átsorolás	-
<b>2023.12.31</b>	<b>969 764</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>633 390</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	2 886
Éves leírás	- 19 004
Csökkenés	71 559
<b>2022. december 31-én</b>	<b>688 831</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	1 585
Éves leírás	-
Csökkenés	72 450
<b>2023.12.31</b>	<b>762 866</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>278 160</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>263 369</b>
<b>2023.12.31</b>	<b>206 898</b>

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

### 3.2 Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
<b>Bruttó érték</b>				
<b>2021. december 31-én</b>	<b>197 137</b>	<b>373 428</b>	<b>3 949</b>	<b>574 514</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	33 372	2 135	3 145	38 652
Növekedés és átsorolás	7 709	56 026	147 213	210 948
Csökkenés és átsorolás	- 33 372	- 38 168	- 152 400	- 223 940
<b>2022. december 31-én</b>	<b>204 846</b>	<b>393 421</b>	<b>1 907</b>	<b>600 174</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	15 988	4 300	205 838	226 126
Növekedés és átsorolás	14 396	66 102	134 793	215 291
Csökkenés és átsorolás	-	- 16 756	- 338 866	- 355 622
<b>2023.12.31</b>	<b>235 230</b>	<b>447 067</b>	<b>3 672</b>	<b>685 969</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>				
<b>2021. december 31-én</b>	<b>12 908</b>	<b>318 579</b>	<b>-</b>	<b>331 487</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	0	2 590	-	2 590
Éves leírás	- 222	- 24 225	-	- 24 447
Csökkenés	5 821	15 726	-	21 547
<b>2022. december 31-én</b>	<b>18 507</b>	<b>312 670</b>	<b>-</b>	<b>331 177</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	1 597	4 299	-	5 896
Éves leírás	445	- 16 326	-	- 15 881
Csökkenés	7 570	41 884	-	49 454
<b>2023.12.31</b>	<b>28 119</b>	<b>342 527</b>	<b>-</b>	<b>370 646</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>				
<b>2021. december 31-én</b>	<b>184 229</b>	<b>54 849</b>	<b>3 949</b>	<b>243 027</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>186 339</b>	<b>80 751</b>	<b>1 907</b>	<b>268 997</b>
<b>2023.12.31</b>	<b>207 111</b>	<b>104 540</b>	<b>3 672</b>	<b>315 323</b>

### 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:

	2023.12.31	2022.12.31
Értékcsökkenés	8 134	- 17 247
Értékvesztés	- 12 343	1 542
Veszteségelhatárolás	135 438	115 141
Átértékelési különbség	11 358	
IFRS módosítások	21 892	31 486
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<b>164 478</b>	<b>130 922</b>
Értékcsökkenés	- 809	- 1 546
Értékvesztés	66 193	81 220
Átértékelési különbség	28	-
IFRS módosítások	- 15 224	- 18 690
<b>Halasztott adókötelezettség összesen</b>	<b>50 189</b>	<b>60 984</b>

### 3.4 Eszköz használati jog

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
2021. december 31-én	916 470
Növekedés és átsorolás	68 562
Csökkenés és átsorolás	- 9 893
2022. december 31-én	975 139
Növekedés és átsorolás	94 035
Csökkenés és átsorolás	-
<hr/>	
<b>2023.12.31</b>	<b>1 069 174</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
2021. december 31-én	544 004
Éves leírás	- 5 988
Csökkenés	151 752
2022. december 31-én	689 768
Éves leírás	-
Csökkenés	163 373
<hr/>	
<b>2023.12.31</b>	<b>853 141</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2021. december 31-én	372 466
2022. december 31-én	285 371
2023.12.31	216 031

### 3.5 Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2023.12.31	2022.12.31
Benks-Hyper Kft.	504	504
Benks Kft.	72 817	72 817
Otthon Centrum Franchising Kft.	113 127	113 127
Open House Franchise Kft.	6 477	6 477
Open House Kft.	185 254	185 254
Open House Holding Kft.	170 088	170 088
Freedom Holding Sp. z o.o.	1 544	-
Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	733 847	-
Freedom Real Estate Sp. z o.o.	140	-
Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.	426 177	-
Pénznavigátor Informatikai Kft.	78 000	-
<b>Goodwill összesen</b>	<b>1 787 975</b>	<b>548 267</b>

### 3.6 Készletek

	2023.12.31	2022.12.31
Áruk	21 712	12 971
<b>Összesen</b>	<b>21 712</b>	<b>12 971</b>

### 3.7 Vevőkövetelések

	2023.12.31	2022.12.31
Vevőkövetelések	464 799	433 536
Vevőkövetelések értékvesztése	- 56 343	- 31 532
<b>Összesen</b>	<b>408 456</b>	<b>402 004</b>

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Társaság neve	Bekerülési értéken	Halmozott értékvesztés	Könyv szerinti értéken
Otthon Centrum Holding Kft.	-	-	-
Benks-Hyper Kft.	23 896	-	23 896
Benks Kft.	25 863	-	25 863
BXI Kft.	80 243	- 46 541	33 702
HC Központ Kft.	28 378	-	28 378
OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.	-	-	-
Otthon Centrum Franchising Kft.	217 905	- 8 489	209 416
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	1 595	- 63	1 532
Otthon Centrum Solutions Kft.	972	- 429	543
Open House Franchise Kft.	6 914	- 801	6 113
Open House Kft.	29 968	- 20	29 948
Open House Holding Kft.	-	-	-
OCH International Kft.	-	-	-
Freedom Holding Sp. z o.o.	-	-	-
Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	22 182	-	22 182
Freedom Real Estate Sp. z o.o.	-	-	-
Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.	26 883	-	26 883
Pénznavigátor Informatikai Kft.	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>464 799</b>	<b>- 56 343</b>	<b>408 456</b>

### 3.8 Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Adott előlegek	17 844	38 931
Adott kölcsönök	407 940	375 286
Kaució	24 041	22 676
Munkavállalókkal szembeni követelések	-	800
Szállítói túlfizetés	22 177	15 079
Adókövetelések	85 711	54 800
Részesedés értékesítéséből származó követelés	91 850	-
Egyéb követelések	1 370 781	1 419 913
<b>Összesen</b>	<b>2 020 344</b>	<b>1 927 486</b>

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 közvetítői 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 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Pénztárak forintban	13 730	13 025
Valutapénztár	2 137	1 594
Bankszámlák forintban	2 746 589	4 349 027
Bankszámlák euróban	558 606	40 124
Egyéb deviza pénzeszközök	63 720	-
Rövid lejáratra lekötött betétek	- 210	- 105
<b>Összesen</b>	<b><u>3 384 571</u></b>	<b><u>4 403 666</u></b>

### 3.10 Értékesítésre tartott eszközök

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Értékesítésre tartott befektetett eszköz (ingatlan)	192 169	-
Értékesítésre tartott befektetett eszközhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek (banki hitel)	-	-
<b>Összesen</b>	<b><u>192 169</u></b>	<b><u>-</u></b>

Az értékesítésre tartott ingatlan egy lengyel leányvállalat megvásárlásával került a cégcsoportba. Mérlegfordulónapot követően eladásra is került, így a beszámolóban már az eladási ár szerinti értéken szerepel.

### 3.11 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 422.857 eFt jegyzett tőkét és 33.694 eFt tőketartalékot tartalmaz 2023. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

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

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

Társaság neve	2023.12.31	2022.12.31
Benks-Hyper Kft.	70 332	73 426
Benks Kft.	230 134	226 800
BXI Kft.	- 13 670	- 17 172
HC Központ Kft.	29 069	-
OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.	- 44 730	-
Otthon Centrum Franchising Kft.	5 601	42 090
Open House Franchise Kft.	4 482	7 070
Open House Kft.	9 102	9 950
Open House Holding Kft.	56 479	47 070
OCH International Kft.	6 133	
Freedom Holding Sp. z o.o.	278 111	
Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	108 754	
Freedom Real Estate Sp. z o.o.	- 3 766	
Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.	6 014	
Pénznavigátor Informatikai Kft.	1 978	
<b>Összesen</b>	<b>744 023</b>	<b>389 234</b>

### 3.12 Hitelek

	2023.12.31	2022.12.31
Benks Kft. - Budapest Bank hitel	17 460	32 900
<b>Összesen</b>	<b>17 460</b>	<b>32 900</b>

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2024	15 440
2024 után	2 020
<b>Összesen</b>	<b>17 460</b>

### 3.13 Céltartalékok

	2023.12.31	2022.12.31
Céltartalékok	-	15 200
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>15 200</b>

A Társaság 2022-ben az Otthon Centrum Solutions Kft-ben várható vesztesége miatt képzett céltartalékot.



### 3.14 Kapcsolt kötelezettségek

A hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Pótbefizetés	15 540	14 040
BG Finance Zrt.	-	36 570
<b>Összesen</b>	<b>15 540</b>	<b>50 610</b>

A rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Magánszemélyek	13 700	700
BG Finance Zrt.	36 570	17 603
<b>Összesen</b>	<b>50 270</b>	<b>18 303</b>

A kapcsolt felek közötti tranzakciók a szokásos piaci áron történtek.

### 3.15 Lízingkötelezettségek

	2023.12.31	2022.12.31
Lízingek éven belüli része	136 588	139 307
Lízingek éven túli része	62 325	149 018
<b>Összesen</b>	<b>198 913</b>	<b>288 325</b>

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.  
A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2024	135 830
2024 után	63 083
<b>Összesen</b>	<b>198 913</b>
<b>Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen</b>	<b>198 827</b>
Kamat	3 660
<b>Diszkontált lízingdíjak összesen:</b>	<b>195 167</b>

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:

	2023.12.31	2022.12.31
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 832 623	2 981 709
<b>Összesen</b>	<b>2 832 623</b>	<b>2 981 709</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Kapott előlegek	3 308	-
Kapott kaució	12 185	10 177
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	32 286	23 467
Vevői túlfizetés	9 872	6 250
Adókötelezettség	60 137	65 865
Egyéb kötelezettségek	1 013 690	1 036 252
<b>Összesen</b>	<b>1 131 478</b>	<b>1 142 011</b>

Az egyéb kötelezettségek között szerepel a speratív jutalék költségoldalának elhatárolt része is, valamint az NKP kötvény adott évben esedékes tőketörlesztése is.

### 3.17 Szállítói kötelezettségek

	2023.12.31	2022.12.31
Szállítók	82 078	66 585
<b>Összesen</b>	<b>82 078</b>	<b>66 585</b>

### 3.18 Árbevétel

	2023.12.31	2022.12.31
Új lakás közvetítés árbevétele	137 266	356 621
Használt lakás közvetítés árbevétele	1 068 070	787 067
Telekközvetítés árbevétele	57 596	27 369
Bérlésközvetítés árbevétele	41 035	33 219
Egyéb ingatlanközvetítés árbevétele	20 974	64 819
Hitelközvetítés árbevétele	1 946 739	2 624 860
Biztosítás közvetítés árbevétele	175 308	115 373
Pénzügyi szolgáltatások árbevétele	759 217	769 985
Névhasználati díj	931 125	850 686
Egyéb	491 314	549 703
<b>Összesen</b>	<b>5 628 644</b>	<b>6 179 702</b>

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

---

### 3.19 Egyéb működési bevételek

	2023.12.31	2022.12.31
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	11 155	37 249
Kapott támogatások	36 271	14 918
Visszaírt értékvesztés	2 972	5 389
Céltartalék visszírás	15 200	16 899
Kapott bírság, késedelmi kamat	28 924	125 485
Egyéb	3 746	24 097
<b>Összesen</b>	<b>98 268</b>	<b>224 037</b>

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. A kapott bírság, késedelmi kamat soron 2022-ben a HC Központ Kft. által kapott kötbér szerepel, amely egy meghíúsult üzlet következtében keletkezett.

### 3.20 Anyagköltségek

	2023.12.31	2022.12.31
Nyomtatvány, irodaszer	9 501	10 591
Számítástechnikai anyag	4 979	1 608
Energiaköltségek	14 121	11 889
Tisztítószer	1 217	1 511
Reklámtárgyak	1 144	4 504
Szakkönyvek, szaklapok	206	135
Üzemanyag	5 306	6 838
Egyéb	18 950	24 236
<b>Összesen</b>	<b>55 424</b>	<b>61 312</b>

### 3.21 Eladott áruk és szolgáltatások

	2023.12.31	2022.12.31
Eladott áruk beszerzési értéke	18 448	14 718
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	52 949	56 470
Alvállalkozó	1 851 048	2 295 230
<b>Összesen</b>	<b>1 922 445</b>	<b>2 366 418</b>

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

---

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

	2023.12.31	2022.12.31
Bérleti díjak	343 952	308 000
Karbantartási költségek	6 204	9 519
Ingatlan működtetési költség	76 489	-
Hirdetés, reklám	156 891	134 915
Marketing szolgáltatások	244 451	91 663
Piackutatás	14 404	23 944
Oktatási és továbbképzési költségek	123 738	137 040
Telefon és internet	29 924	26 356
Ingatlanügynöki díjak	116 253	146 597
Pénzügyi közvetítői díjak	112 561	115 618
Jutalékok	- 30 790	46 480
Könyvvizsgálat	7 508	5 263
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	95 498	82 820
Számítástechnikai, IT költségek	183 944	141 069
Licensz díj	224 999	117 718
MEP ajánlóí jutalék	1 261	22
Bankköltség	23 193	23 636
Biztosítási díjak	7 690	5 659
Bérszámfejtési díjak	2 487	2 529
Könyvelési díjak	19 558	6 846
Vándorlási díjak	-	300
Üzleti tanácsadás	161 965	-
Egyéb	255 749	398 578
<b>Összesen</b>	<b>2 177 929</b>	<b>1 824 572</b>

### 3.23 Személyi jellegű ráfordítások

	2023.12.31	2022.12.31
Béreköltség	546 034	399 671
Egyéb személyi jellegű juttatások	80 572	85 285
Bérfelrakások	46 134	48 575
<b>Összesen</b>	<b>672 739</b>	<b>533 531</b>
Átlagos statisztikai létszám	72	64

### 3.24 Értékcsökkenés

	2023.12.31	2022.12.31
Ingtatlanok, gépek, berendezésekből	49 454	21 547
Immateriális javakból	72 450	71 559
Használati jog eszközökből	163 373	151 752
<b>Összesen</b>	<b>285 277</b>	<b>244 858</b>

### 3.25 Egyéb működési ráfordítások

	2023.12.31	2022.12.31
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	431	1 957
Behajthatatlan követelések leírása	13 095	3 512
Bírság, kötbér	9 385	497
Cégautóadó, gépjárműadó	732	909
Egyéb adók	33 199	73 388
Céltartalék képzése	-	15 200
Támogatás	-	894
Egyéb	61 263	12 986
<b>Összesen</b>	<b>118 105</b>	<b>109 343</b>

### 3.26 Pénzügyi műveletek bevételei

	2023.12.31	2022.12.31
Kamatbevételek	436 000	157 456
Árfolyamnyereség	143 233	183 665
Egyéb pénzügyi bevételek	8 081	773
<b>Összesen</b>	<b>587 314</b>	<b>341 894</b>

### 3.27 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2023.12.31	2022.12.31
Kamatráfordítások	80 909	98 911
Árfolyamvesztés	36 398	5 131
Részesedések, értékpapírok értékvesztése	452	-
Egyéb pénzügyi ráfordítások	796	6 823
<b>Összesen</b>	<b>118 555</b>	<b>110 865</b>

### 3.28 Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2023.12.31	2022.12.31
Társasági adó	82 576	94 063
Iparűzési adó	81 679	84 639
<b>Összesen</b>	<b>164 255</b>	<b>178 702</b>
Halasztott adó	- 33 275	23 411
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>130 980</b>	<b>202 113</b>

Az adó levezetése a következő volt:

	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény	964 256	1 494 734
Adókulcs szerinti kötelezettség (9%)	86 783	134 526
Iparűzési adó	81 679	84 639
Állandó különbségek	- 37 483	- 17 052
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>130 980</b>	<b>202 113</b>

### 3.29 Osztalékok

2023-ban az alábbi osztalékok kerültek jóváhagyásra:

Társaságok	Jóváhagyott osztalék
Benks-Hyper Kft.	140 000
Benks Kft.	240 000
HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	561 000
Otthon Centrum Franchising Kft.	310 000
Open House Kft.	10 000



### 3.30 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 összeállítás során.

2023.12.31	Szegmensek					Kiszűréssek	Konszolidált FS
	Franchise	Saját irodák	Pénzügyi termékek	Solutions	Egyéb		
Immateriális javak	159 319	392	30 992	146	68 521	-52 472	206 898
Ingatlanok, gépek és berendezések	35 138	67 377	151 092	1 625	60 091	0	315 323
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	877 931	456 002	2 503 803	55 500	9 230 712	-4 898 633	8 225 315
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 072 388</b>	<b>523 771</b>	<b>2 685 887</b>	<b>57 271</b>	<b>9 359 324</b>	<b>-4 951 105</b>	<b>8 747 536</b>
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>879 847</b>	<b>514 747</b>	<b>1 389 814</b>	<b>109 765</b>	<b>4 123 052</b>	<b>-2 624 847</b>	<b>4 392 378</b>
	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 541 681	1 362 268	2 695 930	149 645	509 538	-630 418	5 628 644
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>1 541 681</b>	<b>1 362 268</b>	<b>2 695 930</b>	<b>149 645</b>	<b>509 538</b>	<b>-630 418</b>	<b>5 628 644</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-31 684</b>	<b>-412 547</b>	<b>-1 386 665</b>	<b>-63 545</b>	<b>-37 361</b>	<b>9 357</b>	<b>-1 922 445</b>
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 509 997</b>	<b>949 721</b>	<b>1 309 265</b>	<b>86 100</b>	<b>472 177</b>	<b>-621 061</b>	<b>3 706 199</b>
	0	0	0	0	0	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-95 420	-54 237	-30 296	-3 864	-116 463	15 003	-285 277
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-1 310 595	-808 504	-818 168	-131 777	-468 950	612 067	-2 925 927
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>103 983</b>	<b>86 980</b>	<b>460 801</b>	<b>-49 541</b>	<b>-113 236</b>	<b>6 009</b>	<b>494 995</b>

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022.12.31	Szegmensek					Kiszűrések	Konszolidált FS
	Franchise	Saját irodák	Pénzügyi termékek	Solutions	Egyéb		
Immateriális javak	209 744	654	39 437	94	80 915	-67 475	263 369
Ingatlanok, gépek és berendezések	17 716	60 004	155 097	2 246	47 819	0	282 882
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	490 288	248 981	2 486 416	165 429	6 274 342	-1 893 749	7 771 707
<b>Eszközök összesen</b>	<b>717 748</b>	<b>309 639</b>	<b>2 680 950</b>	<b>167 769</b>	<b>6 403 076</b>	<b>-1 961 224</b>	<b>8 317 958</b>
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>358 619</b>	<b>441 729</b>	<b>1 244 869</b>	<b>173 021</b>	<b>3 291 812</b>	<b>-785 782</b>	<b>4 724 268</b>
	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 259 686	1 178 122	3 602 149	290 089	363 748	-514 092	6 179 702
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>1 259 686</b>	<b>1 178 122</b>	<b>3 602 149</b>	<b>290 089</b>	<b>363 748</b>	<b>-514 092</b>	<b>6 179 702</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-36 996</b>	<b>-388 000</b>	<b>-1 855 098</b>	<b>-69 655</b>	<b>-27 468</b>	<b>10 799</b>	<b>-2 366 418</b>
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 222 691</b>	<b>790 122</b>	<b>1 747 050</b>	<b>220 434</b>	<b>336 280</b>	<b>-503 293</b>	<b>3 813 284</b>
	0	0	0	0	0	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-74 811	-51 848	-19 343	-3 214	-110 645	15 003	-244 858
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-762 225	-675 998	-806 542	-211 461	-352 255	503 759	-2 304 721
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>385 655</b>	<b>62 276</b>	<b>921 165</b>	<b>5 760</b>	<b>-126 620</b>	<b>15 469</b>	<b>1 263 705</b>

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

### 3.31 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 kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

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

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

A Társaság tőke kockázata 2023-ban, 2022-ben sem jelentős, mivel jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

#### Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2023. december 31-én, 2022. december 31-én.

	2023.12.31	2022.12.31
Vevőkövetelések	408 456	402 004
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	500	40 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 020 344	1 927 486
Pénzeszközök	3 384 571	4 403 666
<b>Összesen</b>	<b>5 813 871</b>	<b>6 773 156</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.

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
<b>2023.12.31</b>				
Vevőkövetelések	408 456			408 456
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	500			500
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 020 344			2 020 344
Jövedelem adó követelések	27 375			27 375
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>2 456 675</b>	-	-	<b>2 456 675</b>
Hosszú lejáratú hitelek		2 020		2 020
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		15 540		15 540
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek		62 325		62 325
Hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek		745 427	2 087 196	2 832 623
Rövid lejáratú hitelek	15 440			15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	50 270			50 270
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	136 588			136 588
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	1 131 478			1 131 478
Szállítói kötelezettségek	82 078			82 078
Jövedelem adó kötelezettségek	13 827			13 827
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>1 429 681</b>	<b>825 312</b>	<b>2 087 196</b>	<b>4 342 189</b>

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Vevőkövetelések	402 004			402 004
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	40 000			40 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 927 486			1 927 486
Jövedelem adó követelések	21 020			21 020
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>2 390 510</b>	-	-	<b>2 390 510</b>
Hosszú lejáratú hitelek		17 460		17 460
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		50 610		50 610
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		149 019		149 019
Hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek		298 171	2 683 538	2 981 709
Rövid lejáratú hitelek	15 440			15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	18 303			18 303
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	139 306			139 306
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	1 142 011			1 142 011
Szállítói kötelezettségek	66 585			66 585
Jövedelem adó kötelezettségek	67 641			67 641
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>1 449 286</b>	<b>515 260</b>	<b>2 683 538</b>	<b>4 648 084</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.

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatbevétel	355 091	58 545
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>964 258</b>	<b>1 494 735</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatráfordítás	358 642	59 130
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>967 809</b>	<b>1 495 320</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>3 551</i>	<i>585</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,368%</i>	<i>0,039%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatráfordítás	372 845	61 472
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>982 013</b>	<b>1 497 662</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>17 755</i>	<i>2 927</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,841%</i>	<i>0,196%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatráfordítás	390 600	64 399
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>999 767</b>	<b>1 500 589</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>35 509</i>	<i>5 854</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>3,683%</i>	<i>0,392%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatráfordítás	351 540	57 960
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>960 707</b>	<b>1 494 150</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-3 551</i>	<i>-585</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,368%</i>	<i>-0,039%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatráfordítás	337 336	55 618
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>946 503</b>	<b>1 491 808</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-17 755</i>	<i>-2 927</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,841%</i>	<i>-0,196%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	609 167	1 436 190
Nettó kamatráfordítás	319 582	52 690
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>928 749</b>	<b>1 488 881</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-35 509</i>	<i>-5 854</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-3,683%</i>	<i>-0,392%</i>

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Devizaérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatbevétel	106 835	178 534
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>964 258</b>	<b>1 494 735</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatráfordítás	107 903	180 320
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>965 326</b>	<b>1 496 520</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 068</i>	<i>1 785</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,111%</i>	<i>0,119%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatráfordítás	112 176	187 461
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>969 600</b>	<b>1 503 662</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>5 342</i>	<i>8 927</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,554%</i>	<i>0,597%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatráfordítás	117 518	196 388
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>974 941</b>	<b>1 512 588</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>10 683</i>	<i>17 853</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,108%</i>	<i>1,194%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatráfordítás	105 766	176 749
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>963 190</b>	<b>1 492 950</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 068</i>	<i>-1 785</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,111%</i>	<i>-0,119%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatráfordítás	101 493	169 608
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>958 916</b>	<b>1 485 808</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-5 342</i>	<i>-8 927</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,554%</i>	<i>-0,597%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	857 423	1 316 201
Nettó kamatráfordítás	96 151	160 681
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>953 575</b>	<b>1 476 882</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-10 683</i>	<i>-17 853</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,108%</i>	<i>-1,194%</i>

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Aktuális árfolyamokkal	2023	2022
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Devizás eszközök	560 743	41 719
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 355 158</b>	<b>3 593 690</b>
<b>1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Devizás eszközök	566 350	42 136
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 360 765</b>	<b>3 594 107</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>5 607</i>	<i>417</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,129%</i>	<i>0,012%</i>
<b>5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 383 195</b>	<b>3 595 776</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>28 037</i>	<i>2 086</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,644%</i>	<i>0,058%</i>
<b>10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Devizás eszközök	616 817	45 890
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 411 232</b>	<b>3 597 862</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>56 074</i>	<i>4 172</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>1,288%</i>	<i>0,116%</i>
<b>-1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Devizás eszközök	555 135	41 301
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 349 551</b>	<b>3 593 273</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-5 607</i>	<i>-417</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,129%</i>	<i>-0,012%</i>



OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>-5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Devizás eszközök	532 706	39 633
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 327 121</b>	<b>3 591 604</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-28 037</i>	<i>-2 086</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,644%</i>	<i>-0,058%</i>
<b>-10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	8 186 793	8 276 239
Devizás eszközök	504 668	37 547
Forintban denominált kötelezettségek	4 392 378	4 724 268
Devizás kötelezettségek	0	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>4 299 084</b>	<b>3 589 518</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-56 074</i>	<i>-4 172</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-1,288%</i>	<i>-0,116%</i>

### 3.32 Pénzügyi instrumentumok

<b>2023.12.31</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	408 456	408 456
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 384 571	3 384 571
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>3 793 027</b>	<b>3 793 027</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	2 020	2 020
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	15 540	15 540
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	62 325	62 325
Rövid lejáratú hitelek	15 440	15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	50 270	50 270
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	136 588	136 588
Szállítói kötelezettségek	82 078	82 078
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>364 261</b>	<b>364 261</b>
	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<i>2022.12.31</i>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	402 004	402 004
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 403 666	4 403 666
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4 805 670</b>	<b>4 805 670</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	17 460	17 460
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	50 610	50 610
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	149 019	149 019
Rövid lejáratú hitelek	15 440	15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	18 303	18 303
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	139 306	139 306
Szállítói kötelezettségek	66 585	66 585
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>456 723</b>	<b>456 723</b>

#### **4. Mérlegfordulónap utáni események**

Az értékesítésre tartott eszközök között szerepeltetett ingatlan 2024 elején eladásra került, így az értéke az IFRS5 szerint az eladási árnak megfelelően került szerepeltetésre az év végi számokban. Ennek következtében a Freedom üzleti kombináció tekintetében is megtörtént a végső elszámolás, amelyről a beszámolóban már az elszámolást követő információk szerepelnek.

#### **5. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2024-ben kerülnek kinevezésre, így 2023-ig nem részesültek javadalmazásban.

#### **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 2023. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

A könyvvizsgáló díjazása: 1.700.000 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 2024. április 30-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2023. 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 2024. április 30-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**

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

**Budapest, 2024. április 30.**