

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

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

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

## Tartalomjegyzék

<b>1. ÁLTALÁNOS RÉSZ</b> .....	<b>8</b>
1.1 A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	8
1.2 A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA.....	8
<b>2. SZÁMVITELI POLITIKA</b> .....	<b>10</b>
2.1 A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI.....	10
2.1.1 Befektetések .....	10
2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	10
2.1.3 Árbevétel.....	11
2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések .....	11
2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	12
2.1.6 Immateriális javak .....	12
2.1.7 Készletek .....	14
2.1.8 Követelések.....	14
2.1.9 Pénzügyi eszközök .....	14
2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek.....	15
2.1.11 Céltartalékok.....	16
2.1.12 Társasági adó.....	18
2.1.13 Lízing.....	19
2.1.14 Mérlegen kívüli tételek.....	19
2.1.15 Visszavásárolt saját részvények, üzletrészek .....	19
2.1.16 Osztalék.....	19
2.1.17 Pénzügyi műveletek eredménye .....	19
2.1.18 Állami támogatások.....	19
2.1.19 Fordulónap utáni események.....	20
2.2 A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI .....	20
2.3 BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK .....	23
<b>3. PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK RÉSZLETEZÉSE</b> .....	<b>25</b>
3.1 IMMATERIÁLIS JAVAK .....	25
3.2 A TÁRSASÁG LEÁNYVÁLLALATAI .....	25
3.3 HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK.....	26
3.4 KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN.....	26
3.5 EGYÉB KÖVETELÉSEK .....	27
3.6 ÉRTÉKPAPÍROK.....	<b>HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.</b>
3.7 PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK .....	27
3.8 SAJÁT TŐKE.....	27
3.9 EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK .....	28
3.10 EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK .....	28
3.11 ÁRBEVÉTEL.....	30
3.12 IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK.....	30
3.13 SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK .....	31
3.14 ÉRTÉKCSÖKKENÉS ÉS ÉRTÉKVESZTÉS .....	31
3.15 PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI.....	31
3.16 PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI .....	31
3.17 JÖVEDELEMADÓK .....	32
3.18 KOCKÁZATKEZELÉS.....	33
3.19 PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK .....	36
<b>4. MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK</b> .....	<b>36</b>
<b>5. IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA</b> .....	<b>36</b>

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

---

<b>6.</b>	<b>EGYEDI BESZÁMOLÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓ .....</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>EGYEDI BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA.....</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE .....</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>NYILATKOZATOK .....</b>	<b>37</b>

**Egyedi mérleg**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	3.1	57 072	67 475
Gépek és berendezések		1 003	192
Befektetések leányvállalatban	3.2	1 817 927	1 301 566
Halasztott adó követelések	3.3	72 675	49 925
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>1 948 677</b>	<b>1 419 158</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	3.4	1 546 840	406 160
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.5	241 333	21 730
Jövedelem adó követelések		-	453
Pénzeszközök	3.6	2 605 738	3 901 709
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>4 393 911</b>	<b>4 330 052</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>6 342 588</b>	<b>5 749 210</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	3.7	422 857	422 857
Tőketartalék		33 694	33 694
Eredménytartalék		1 915 777	1 596 743
Tárgyévi eredmény		854 400	638 068
Átértékelési különbség		34 272	-
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>3 261 000</b>	<b>2 691 362</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.8	2 832 623	2 981 709
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2 832 623</b>	<b>2 981 709</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítók		725	4 680
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.9	15 000	-
Egyéb kötelezettségek	3.10	232 640	71 459
Jövedelem adó kötelezettségek		600	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>248 965</b>	<b>76 139</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>6 342 588</b>	<b>5 749 210</b>

A 8-31. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

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

**Egyedi átfogó eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	3.11	62 184	16 000
Egyéb működési bevétel		6	16 877
<b>Összes működési bevétel</b>		<b>62 190</b>	<b>32 877</b>
Anyagköltségek		212	74
Eladott áruk és szolgáltatások		1 684	-
Igénybe vett szolgáltatások	3.12	89 437	88 679
Személyi jellegű ráfordítások	3.13	35 737	12 344
Értékcsökkenés és értékvesztés	3.14	15 372	15 105
Egyéb működési ráfordítások		4 200	2 289
<b>Összes működési költség</b>		<b>146 642</b>	<b>118 491</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>		<b>- 84 452</b>	<b>- 85 614</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	3.15	1 352 985	1 079 506
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3.16	432 847	348 354
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>920 138</b>	<b>731 152</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>835 686</b>	<b>645 538</b>
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	3.17	- 19 920	6 760
Adófizetési kötelezettség	3.18	1 206	710
<b>Adózott eredmény</b>		<b>854 400</b>	<b>638 068</b>
Árfolyamváltozás hatása		31 442	-
Halasztott adó hatás		2 830	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>34 272</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>888 672</b>	<b>638 068</b>

A 8-31. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

**Egyedi saját tőke változás kimutatása - 3.7-es melléklet**

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átértékelési különbség	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 845 743</b>	<b>-</b>	<b>2 302 294</b>
Osztalék Tőkeemelés			- 249 000		- 249 000
Teljes átfogó jövedelem			638 068		638 068
<b>Egyenleg 2022 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>2 234 811</b>	<b>-</b>	<b>2 691 362</b>
Osztalék Tőkeemelés			- 319 034		- 319 034
Teljes átfogó jövedelem			854 400	34 272	888 672
<b>Egyenleg 2023 december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>2 770 177</b>	<b>34 272</b>	<b>3 261 000</b>

A saját tőkében az egyéb átfogó jövedelem részét képező átértékelési különbségként mutatjuk ki az adott és kapott devizakölcsönök év végi átértékelésének egyenlegét.

A 8-31. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

**Egyedi Cash Flow kimutatás**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény		835 686	645 538
<i>Korrekciók:</i>			
Értécsökkenés és amortizáció	3.14	15 372	15 105
Elszámolt értékvesztés és visszaírása	3.16	288 001	- 250 000
Kapott osztalék	3.15	- 855 500	- 773 550
<i>Működő tőke változásai:</i>			
Vevő és egyéb követelések változása		- 1 616 843	1 027 365
Forgóeszközök (egyéb) változása		-	-
Szállítók változása		- 3 955	4 511
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások		27 097	4 664
Fizetett nyereségadó		- 153	- 373
<b><i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b>- 1 310 295</b>	<b>673 260</b>
Kapott osztalék	3.15	855 500	773 550
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3.1, 3.14	- 5 780	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése		-	687 585
Leányvállalat értékesítése/megszerzése		- 516 361	- 644 804
<b><i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b>333 359</b>	<b>816 331</b>
Részvénykibocsátás		-	-
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése		- 0	-
Osztalék fizetése		- 319 034	- 249 000
<b><i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>		<b>- 319 034</b>	<b>- 249 000</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		- 1 295 971	1 240 591
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		3 901 709	2 661 118
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>2 605 738</b>	<b>3 901 709</b>

A 8-31. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Otthon Centrum Holding Kft. - későbbiekben a „Társaság” - 2004-ben alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A Társaság 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*

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 30-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaság a 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.

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

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 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*

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

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

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

---

## 2. Számviteli politika

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 Befektetések

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

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

#### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

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

### 2.1.3 Árbevétel

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

### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

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

#### 2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

---

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

### 2.1.7 Készletek

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

### 2.1.8 Követelések

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

#### Vevőkövetelések értékvesztése

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

### 2.1.9 Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Pénzügyi eszközök értékvesztése**

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

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

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

#### **2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek**

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

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

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

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

#### 2.1.11 Céltartalékok

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

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

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

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

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





### 2.1.12 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.13 Lízing

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

#### 2.1.14 Mérlegen kívüli tételek

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

#### 2.1.15 Visszavásárolt saját részvények, üzletrészek

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

#### 2.1.16 Osztalék

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

#### 2.1.17 Pénzügyi műveletek eredménye

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

#### 2.1.18 Állami támogatások

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

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

#### 2.1.19 Fordulónap utáni események

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 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 közzétételére vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételére 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 értékelte 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 Jövedelemadó: 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 kitétségét. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitétségéről 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, amelyeken 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 megjegyzik, 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 információ alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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



### 3. Pénzügyi kimutatások részletezése

#### 3.1 Immateriális javak

Az immateriális javak értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Immateriális javak	57 072	67 475
<b>Összesen</b>	<b>57 072</b>	<b>67 475</b>

Még 2021-ben szoftverátruházás történt az Otthon Centrum Franchising Kft. és az Otthon Centrum Holding Kft. között, az eszköz azóta az Otthon Centrum Holding Kft. kimutatásában szerepel.

#### 3.2 A Társaság leányvállalatai

	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%	-

A Freedom Nieruchomosci és az Investor Nieruchomosci nevű leányvállalatok 2023-ban üzleti kombinációval kerültek be a cégcsoportba.

A Társaság leányvállalatai magyarországi és lengyelországi cégek.

Az egyedi beszámolóban bekerülési értéken, értékvesztéssel csökkentve kerültek elszámolásra.

A részesedések a következők voltak:

Társaság neve	2023.12.31	2022.12.31
BXI Kft.	200 550	185 434
HC Központ Kft.	334 823	298 385
OC Finance Bizt. Kft.	2 089	2 089
Otthon Centrum Franchising Kft.	166 520	107 950
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	89 262	349 263
Open House Holding Kft.	320 003	358 445
Otthon Centrum Solutions Kft.	-	-
OCH International Kft.	624 680	-
Pénznavigátor Informatikai Kft.	80 000	-
<b>Részesedések összesen</b>	<b>1 817 927</b>	<b>1 301 566</b>

### 3.3 Halasztott adó követelések és kötelezettségek

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

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

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

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

	2023.12.31	2022.12.31
Halasztott adó követelések	72 675	49 925
<b>Összesen</b>	<b>72 675</b>	<b>49 925</b>

### 3.4 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2023.12.31	2022.12.31
Otthon Centrum Franchising Kft.	355 478	25 000

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

OC Finance Bizt. Kft.	187 200	177 200
BXI Kft.	188 460	121 960
HC Központ Kft.	316 000	-
Otthon Centrum Solutions Kft.	72 000	72 000
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	32 277	-
Open House Holding Kft.	18 000	10 000
OCH International Kft.	376 925	-
Kisebbségi tulajdonos	500	-
<b>Összesen</b>	<b>1 546 840</b>	<b>406 160</b>

A kapcsolt felek közötti tranzakciók a szokásos piaci áron történtek.

A kisebbségi tulajdonos felé fennálló követelés nem az OC Holding, hanem egy leányvállalatának kisebbségi tulajdonosához kapcsolódik.

### 3.5 Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Adókövetelések	43 088	25 682
Részesedés értékesítéséből származó követelés	91 850	-
Egyéb követelések	106 395	- 3 952
<b>Összesen</b>	<b>241 333</b>	<b>21 730</b>

### 3.6 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a következőket tartalmazzák:

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Pénztárak forintban	302	62
Bankszámlák forintban	2 115 531	3 897 149
Bankszámlák euróban	490 115	4 603
Rövid lejáratra lekötött betétek	- 210	- 105
<b>Összesen</b>	<b>2 605 738</b>	<b>3 901 709</b>

### 3.7 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 422.857 eFt.

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

#### Saját tőke megfeleltetési tábla

adatok ezer forintban	IFRS szabályok szerint	Átsorolás		Magyar szabályok szerint
Jegyzett tőke	422 857			422 857
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke				-
Tőketartalék	33 694			33 694
<b>Eredménytartalék</b>	<b>1 915 777</b>	-	<b>445 785</b>	<b>1 469 992</b>
Értékelési tartalék	34 272	-	34 272	-
Lekötött tartalék				-
Adózott eredmény	854 400		34 272	888 672
<b>Egyenleg 2023 december 31-én</b>	<b>3 261 000</b>	-	<b>445 785</b>	<b>2 815 215</b>

*Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék:*

2 324 391

IFRS eredménytartalék

Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével

Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével

**Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék:**

**2 324 391**

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

### 3.8 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Erste kötvény	2 832 623	2 981 709
<b>Összesen</b>	<b>2 832 623</b>	<b>2 981 709</b>

NKP kibocsátás során létrejött kötvény értéke.

### 3.9 Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023.12.31	2022.12.31
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	15 000	-

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

---

Összesen	<u>15 000</u>	<u>-</u>
----------	---------------	----------

A kapcsolt kötelezettségek között a HC Központtól kapott kölcsön szerepel.

### 3.10 Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Fizetendő adók és vámok (kivéve nyereségadók)	8 658	-
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	3 700	-
Egyéb kötelezettségek	220 282	71 459
<b>Összesen</b>	<b><u>232 640</u></b>	<b><u>71 459</u></b>

Az egyéb kötelezettségek az NKP kötvény 2024-ben fizetendő tőketörlesztését, valamint a kötvény után fizetendő kamatokhoz kapcsolódó kötelezettségeket mutatja.

### 3.11 Árbevétel

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Menedzsment díj	62 184	16 000

A menedzsment díj a központi akvizíciós és bérköltségek megnövekedése miatt került megemelésre 2023-ban.

### 3.12 Igénybevett szolgáltatások

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Bérleti díjak	578	2 111
Karbantartás	2	-
Könyvvizsgálat	2 300	1 500
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	51 261	53 559
Számítástechnikai, IT költségek	14 400	9 900
Bankköltség	3 193	3 585
Üzleti tanácsadás	13 044	-
Egyéb igénybevett szolg	4 659	18 024
<b>Összesen</b>	<b><u>89 437</u></b>	<b><u>88 679</u></b>

A jogi és az üzleti tanácsadás sorok megnövekedett költségét az akvizíciós projektek okozták 2022-ben és 2023-ban is. A reprezentativitás céljából 2023-ban az egyéb igénybe vett szolgáltatás sortól külön soron került bemutatásra az üzleti tanácsadás költsége.

### 3.13 Személyi jellegű ráfordítások

	2023.12.31	2022.12.31
Béreköltség	30 600	10 071
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 159	963
Bérfelárak	3 978	1 310
<b>Összesen</b>	<b>35 737</b>	<b>12 344</b>

A személyi jellegű ráfordítások emelkedését a menedzsment költségek megemelkedése az akvizíciós projektek beindulása okozta.

### 3.14 Értékcsökkenés és értékvesztés

	2023.12.31	2022.12.31
Ingatlanok, gépek, berendezésekből	209	102
Immateriális javakból	15 163	15 003
<b>Összesen</b>	<b>15 372</b>	<b>15 105</b>

### 3.15 Pénzügyi műveletek bevételei

	2023.12.31	2022.12.31
Kapott osztalék, részesedés értékesítése	855 500	773 550
Kamatbevételek	356 722	122 855
Árfolyamnyereség	136 582	183 101
Egyéb pénzügyi bevételek	4 181	-
<b>Összesen</b>	<b>1 352 985</b>	<b>1 079 506</b>

Az egyéb pénzügyi bevételek soron a devizaszámlák fordulónapon történő bankkivonathoz igazítása szerepel.

### 3.16 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2023.12.31	2022.12.31
Kamatráfordítások	89 220	95 697
Árfolyamvesztés	31 505	2 657
Részesedések, értékpapírok értékvesztése	288 001	250 000
Egyéb pénzügyi ráfordítások	24 121	-
<b>Összesen</b>	<b>432 847</b>	<b>348 354</b>

Az egyéb pénzügyi ráfordítások soron a devizaszámlák fordulónapon történő bankkivonathoz igazítása szerepel.

### 3.17 Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Társasági adó	-	70
Iparűzési adó	1 206	640
<b>Összesen</b>	<b><u>1 206</u></b>	<b><u>710</u></b>
Halasztott adó	- 19 920	6 760
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>- 18 714</u></b>	<b><u>7 470</u></b>

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Adózás előtti eredmény	835 686	645 538
Adókulcs szerinti kötelezettség (9%)	75 212	58 098
Osztalék adókorrekciója	- 76 995	- 69 620
Iparűzési adó	1 206	640
Állandó különbségek	1 783	11 591
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>1 206</u></b>	<b><u>710</u></b>

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

<b>IFRS szerinti adózás előtti eredmény</b>	<b><u>835 686</u></b>	<b><u>645 538</u></b>
Iparűzési adó átsorolása adóalapba	1 206	640
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>	<b><u>834 480</u></b>	<b><u>644 898</u></b>
Kapott osztalék	- 855 500	- 773 550
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	- 15 269	- 15 003
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>	<b><u>- 870 769</u></b>	<b><u>- 788 553</u></b>
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	15 372	15 105
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség		
Jogerős határozatban megállapított bírság		
<b>Adóalap növelő tételek</b>	<b><u>15 372</u></b>	<b><u>15 105</u></b>
<b>Társasági adó szerinti adóalap</b>	<b><u>- 20 917</u></b>	<b><u>- 128 550</u></b>



### 3.18 Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

#### Tőke menedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 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 Társaság

számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

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

	2023.12.31	2022.12.31
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 546 840	406 160
Egyéb rövid lejáratú követelések	241 333	21 730
Pénzeszközök	2 605 738	3 901 709
<b>Összesen</b>	<b>4 393 911</b>	<b>4 329 599</b>

#### Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

2023.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	1 546 840			1 546 840
Egyéb rövid lejáratú követelések	241 333			241 333
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>1 788 173</b>	-	-	<b>1 788 173</b>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		745 427	2 087 196	2 832 623
Egyéb kötelezettségek	232 640			
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	15 000			15 000
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>247 640</b>	<b>745 427</b>	<b>2 087 196</b>	<b>3 080 263</b>

2022.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	406 160			406 160
Egyéb rövid lejáratú követelések	21 730			21 730
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>427 890</b>	-	-	<b>427 890</b>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		447 256	2 534 453	2 981 709
Egyéb kötelezettségek	71 459			
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-			-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>71 459</b>	<b>447 256</b>	<b>2 534 453</b>	<b>3 053 168</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 Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság piaci kockázatokra vonatkozó érzékenység vizsgálatai nem reprezentatívak.

### 3.19 Pénzügyi instrumentumok

<b>2023.12.31</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 546 840	1 546 840
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2 605 738	2 605 738
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4 152 578</b>	<b>4 152 578</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	15 000	15 000
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>2022.12.31</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	406 160	406 160
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 901 709	3 901 709
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4 307 869</b>	<b>4 307 869</b>
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 4. Mérlegfordulónap utáni események

Nem történt fordulónap utáni esemény.

### 5. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

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

---

## 6. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

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

## 7. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2023. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. A könyvvizsgáló díjazása: 600 eFt + ÁFA volt.

## 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 egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

## 9. Nyilatkozatok

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

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

**A beszámoló aláírására jogosult személy:**



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

Budapest, 2024. április 30.