

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2022. JÚNIUS 30.**

**A 2021.DECEMBER 31-I ÉVRE  
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL**

---

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	8
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	8
2.	Számviteli politika .....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	10
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	11
2.1.3	Árbevétel .....	11
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	12
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	13
2.1.6	Immateriális javak .....	13
2.1.7	Goodwill .....	13
2.1.8	Készletek.....	14
2.1.9	Követelések .....	14
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	14
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	15
2.1.12	Céltartalékok .....	15
2.1.13	Társasági adó.....	16
2.1.14	Lízing.....	17
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	17
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	17
2.1.17	Osztalék .....	17
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye .....	18
2.1.19	Állami támogatások.....	18
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	18
2.2	A számviteli politika változásai .....	18
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	20
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	20
2.3.2	Követelésekre elszámolt értékvesztés .....	20
2.3.3	Értékcsökkenés.....	21
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	22
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	22
3.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	25
4.	Mérlegfordulónap utáni események.....	25
5.	A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ .....	25
6.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése .....	26
7.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	26

**Konzolidált mérleg - Eszköz oldal**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30</b>	<b>2021.12.31</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális javak	251 591	278 162
Ingtatlanok	181 481	184 229
Gépek és berendezések	84 860	58 797
Halasztott adó követelések	135 613	140 715
Eszköz használati jog	324 805	372 465
Goodwill	186 448	186 448
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>1 164 798</b>	<b>1 220 816</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	11 624	6 305
Vevőkövetelések	773 756	251 204
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 503 415	1 791 253
Jövedelem adó követelések	15 617	14 517
Értékpapírok	588 286	687 585
Pénzeszközök	4 031 454	3 734 185
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>6 924 152</b>	<b>6 485 049</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>8 088 950</b>	<b>7 705 865</b>

**Konzolidált mérleg - Forrás oldal**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30</b>	<b>2021.12.31</b>
<b>FORRÁSOK</b>		
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	422 857	422 857
Tőketartalék	33 694	33 694
Eredménytartalék	1 634 780	1 307 224
Tárgyévi eredmény	555 040	576 556
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>2 646 371</b>	<b>2 340 331</b>
Nem ellenőrző részesedés	229 603	299 174
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>2 875 974</b>	<b>2 639 505</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	32 900	57 900
Céltartalékok várható kötelezettségekre	10 165	10 165
Halasztott adó kötelezettségek	52 051	47 368
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	72 839	82 619
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	194 263	251 205
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 981 709	2 981 709
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 343 927</b>	<b>3 430 966</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	7 720	15 440
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	132 583	134 319
Szállítók	434 488	28 286
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	285 959	55 703
Egyéb kötelezettségek	972 035	1 331 998
Jövedelem adó kötelezettségek	36 264	69 648
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 869 049</b>	<b>1 635 394</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>8 088 950</b>	<b>7 705 865</b>

### Konzolidált átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	2022.06.30	2021.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	3 319 138	2 835 590
Egyéb működési bevétel	126 370	126 587
<b>Összes működési bevétel</b>	<b>3 445 508</b>	<b>2 962 177</b>
Anyagköltségek	30 255	18 206
Eladott áruk és szolgáltatások	1 377 327	1 318 912
Igénybe vett szolgáltatások	892 206	774 670
Személyi jellegű ráfordítások	272 361	124 330
Értékcsökkenés és értékvesztés	118 305	115 980
Egyéb működési ráfordítások	54 299	38 288
<b>Összes működési költség</b>	<b>2 744 753</b>	<b>2 390 386</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>700 755</b>	<b>571 791</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	90 058	4 084
Pénzügyi műveletek ráfordításai	57 204	29 871
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>32 854</b>	<b>- 25 787</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>733 609</b>	<b>546 004</b>
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	9 785	15 803
Adófizetési kötelezettség	90 905	68 635
<b>Adózott eredmény</b>	<b>632 919</b>	<b>461 566</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>632 919</b>	<b>461 566</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>632 919</b>	<b>461 566</b>

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 499 304</b>	<b>1 955 855</b>	<b>244 620</b>	<b>2 200 476</b>
Osztalék						
Tőkeemelés						
Teljes átfogó jövedelem			364 699	364 699	96 866	461 565
<b>Egyenleg 2021. június 30-án</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 864 003</b>	<b>2 320 554</b>	<b>341 486</b>	<b>2 662 041</b>
Osztalék			- 192 080	- 192 080	- 124 755	- 316 835
Tőkeemelés						
Teljes átfogó jövedelem			211 857	211 857	82 442	294 299
<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>2 639 505</b>
Osztalék			- 249 000	- 249 000	- 147 450	- 396 450
Tőkeemelés						
Teljes átfogó jövedelem			555 040	555 040	77 879	632 919
<b>Egyenleg 2022. június 30-án</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>2 189 820</b>	<b>2 646 371</b>	<b>229 603</b>	<b>2 875 974</b>

### Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	2022.06.30	2021.06.30
Adózás előtti eredmény	733 609	546 004
<i>Korrekciók:</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	118 305	115 980
Halasztott adó	1	3
Fizetett kamatok	49 441	20 739
Kapott kamatok	- 47 536	- 3 765
<i>Működő tőke változásai:</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	- 234 714	- 141 494
Forgóeszközök (egyéb) változása	- 5 319	456
Szállítók változása	406 202	384 988
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	- 139 487	217 519
Fizetett nyereségadó	- 125 389	- 42 535
<b><i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b><u>755 113</u></b>	<b><u>1 097 895</u></b>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	- 67 389	- 39 785
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	99 299	-
<b><i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b><u>31 910</u></b>	<b><u>- 39 785</u></b>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	- 91 398	2 923 461
Osztalék fizetése	- 396 450	- 536 880
Fizetett kamatok	- 49 441	- 20 739
Kapott kamatok	47 536	3 765
<b><i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b><u>- 489 753</u></b>	<b><u>2 369 607</u></b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	297 270	3 427 717
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	3 734 185	634 780
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b><u>4 031 454</u></b>	<b><u>4 062 496</u></b>

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. szeptember 29-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztemderdek 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 2022. június 30-án érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2022. június 30-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg), átfogó jövedelem kimutatásának és cash-flow kimutatásának, valamint sajáttőke-változás kimutatásainak elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2021. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásának és cash-flow kimutatásának, a 2021. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó sajáttőke-változás 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 2022. június 30-ig 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 tényezően 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 összeállításánál 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 megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

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

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok

---

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

### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek 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 jutalékra. 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 íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

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

#### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a

---

megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

#### 2.1.8 Készletek

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

#### 2.1.9 Követelések

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

#### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

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

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

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

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

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

---

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

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

#### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értékén 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 kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek 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 kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek 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 itéli 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 különbség közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra.

#### 2.1.17 Osztalék

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

### 2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

### 2.1.19 Állami támogatások

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

### 2.1.20 Fordulónap utáni események

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2022. június 30-án hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal, az alábbi kivételekkel:

### **IBOR Reform – 2. fázis, az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. január 1-től)**

A 2. fázis módosításai olyan kérdésekkel foglalkoznak, amelyek az IBOR reform során érinthetik a szerződéses cash flow-k változásait vagy a fedezeti kapcsolatok hatásait, amelyek abból erednek, hogy a referencia kamatlábat felváltják egy alternatív referencia kamatlábal: (i) Bekerült egy gyakorlati egyszerűsítés, amely lehetővé teszi a társaságok számára, hogy elszámolják a reform által megkövetelt szerződéses cash flow-k változását a módosított effektív kamatlábal, azaz, IFRS 9:B5.4.6 alkalmazása helyett IFRS 9:B5.4.5 alkalmazása. (ii) Mentességet biztosít bizonyos fedezeti elszámolási követelmények alól. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

### **Az IFRS 4 Biztosítási szerződések standard módosításai (hatályos 2021. január 1-től)**

Az IASB az alábbiak szerint két változtatást hajtott végre az IFRS 4-ben: (i) Az IFRS 4 20B. bekezdésében foglalt kritériumokat teljesítő biztosítók átmenetileg

engedélyezhetik (bár nem kötelező), hogy az IFRS 9 helyett az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés standardot alkalmazzák a 2021. január 1-je előtt kezdődő éves időszakokra, és

(ii) A biztosítók jogosultak, de nem kötelesek az 'overlay approach'-ot alkalmazni a megjelölt pénzügyi eszközökre, azaz átsorolhatják a kapcsolódó nyereséget/veszteséget az Eredmény- és egyéb átfogó jövedelem kimutatásba, annak érdekében, hogy az eredményre gyakorolt nettó hatás megegyezzen azzal, mintha az IAS 39-et alkalmazták volna a megjelölt pénzügyi eszközökre.

### **Covid-19: Bérleti díj engedmények 2021.06.30 után, az IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. április 1-től)**

A módosítás kiterjeszti a gyakorlati egyszerűsítést a 2021.06.30 és 2022.06.30 közötti időszakra. Kötelező a standard alkalmazása annak a lízingbe vevőnek, aki választotta az eredeti gyakorlati egyszerűsítés alkalmazását. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba:

- IFRS 3 „Üzleti kombinációk” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására.
- IAS 16 „Ingatlanok, gépek és berendezések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): módosul a használatbavétel előtt keletkező bevételek kezelése.
- IAS 37 „Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): a hátrányos szerződések tekintetében a szerződés teljes költségeinek elszámolása módosul.
- 2022. január 1-i hatállyal módosul az IFRS standardok éves fejlesztése 2018 – 2020
- IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard (a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újra megállapítva).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a standard változások tisztázták a rövid- és hosszú távú kötelezettségek besorolását.
- IFRS 10 „Konzolidált pénzügyi kimutatások”, valamint IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia).
- IAS 1 módosítása (hatályos 2023. január 1-től) A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként történő besorolása
- Az IAS 1 és IAS 8 módosítása és ,IFRS Practice Statement 2' (hatályos 2023. január 1-től) Számviteli politikák közzététele
- IAS 8 módosításai (hatályos 2023. január 1-től) Számviteli becslések fogalma
- IAS 12 Jövedelemadó (hatályos 2023. január 1-től) Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó

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

---

2021-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2021. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

## 2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

### 2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2022. június 30-án 10.797 eFt, 2021. december 31-én 25.554 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 2022. június 30-ával végződő időszakra 118.306 eFt, 2021. június 30-ával végződő időszakra 115.980 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

## 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

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

### 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

#### 2.4.1.1 BXI Ingatlanközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	BXI Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	87%
Szavazati arány	87%
Mérlegfőösszeg	250 239
Saját tőke	24 222

#### 2.4.1.2 HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	HC Központ Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	966 670
Saját tőke	242 876

#### 2.4.1.3 OC Finance Biztosítás Közvetítő Kft.

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>OC Finance Biztosítás Közvetítő 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>	12 536
<b>Saját tőke</b>	-5 418

#### 2.4.1.4 Otthon Centrum Franchising 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>	87%
<b>Szavazati arány</b>	87%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	643 852
<b>Saját tőke</b>	283 825

#### 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>	Ingatlankezelés, ingatlanügynöki tevékenység
<b>Részesedés mértéke</b>	100%
<b>Szavazati arány</b>	100%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	151 985
<b>Saját tőke</b>	67 741

#### 2.4.1.6 Benks Kft.

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Benks 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>	50%
<b>Szavazati arány</b>	50%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	371 159
<b>Saját tőke</b>	223 944

2.4.1.7 **Benks-Hyper 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>	50%
<b>Szavazati arány</b>	50%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	288 449
<b>Saját tőke</b>	34 854

2.4.1.8 **Otthon Centrum Solutions Kft.**

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>OC Solutions Kft.</b>
<b>Székhely</b>	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
<b>Fő tevékenységi köre</b>	Ingatlanügynöki tevékenység
<b>Részesedés mértéke</b>	100%
<b>Szavazati arány</b>	100%
<b>Mérlegfőösszeg</b>	156 443
<b>Saját tőke</b>	45 266

### 3. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

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

### 4. Mérlegfordulónap utáni események

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig. A moratórium meghosszabbításra került 2023. június 30-ig.

A 2022-es év az orosz-ukrán háborúval és jelentősen növekvő inflációval indult, amely nyár végére a hitelpiacon még erősebb piacfékező hatássá vált, mivel a jegybanki alapkamat emelkedése magával vonja a hitelkamatok emelkedését is. Ezeknek a tényezőknél a hatásai az első félévben az ingatlanpiacon még egyelőre nem látszanak, inkább erősödött a piac, mert az infláció hatásai és a pesszimista tőzsdei kilátások elől menekülve sokan ingatlanba fektetik a félretett, vagy eddig más befektetésben tartott vagyonaikat.

A 2022 első félévének értékesítési mutatói alapján, valamint a harmadik negyedéves tapasztalatokból és az őszi időszakra történő felkészülésből következőleg a menedzsment bár az előző féléves piaci csúchoz képest lassuló második félévet vár, összességében a 2022-es évben teljesíteni tudja a 2022-es üzleti tervet az ingatlan,- és hitelközvetítés piacán is. Az Otthon Centrum Csoport tudatosan készül egy esetleges visszaesésre, az eddig felhalmozott eredménye és likviditása egy rosszabb piaci környezetben is biztos alapot nyújt a hosszú távú fennmaradásához, még a nemzetközi terjeszkedési tervek megvalósítása mellett is.

Az alábbi osztalékok kerültek jóváhagyásra (adatok eFt-ban):

Társaságok	<u>Jóváhagyott osztalék</u>
Benks-Hyper Kft.	213 000
Benks Kft.	200 000
HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	456 000
Otthon Centrum Franchising Kft.	365 000
Otthon Centrum Solutions Kft.	35 000

### 5. A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

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

## **6. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése**

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság a 2022 féléves gazdasági adatokat nem ellenőriztette külső féllel, kizárólag az év végi gazdasági adatokat auditáltatja. Ebből kifolyólag a közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

## **7. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A Társaság 2022. szeptember 29-én megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2022. félévi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált féléves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2022. szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.