

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS 2023.**

## Tartalomjegyzék

1. Pénzügyi kimutatások .....	3
2. A vállalkozás bemutatása .....	7
3. Kockázatkezelés .....	7
4. Pénzügyi instrumentumok .....	9
5. Környezetvédelem és telephelyek .....	10
6. Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés .....	10
7. A 2023-as üzleti teljesítmény értékelése .....	10
8. Nyilatkozatok .....	11

## I. Pénzügyi kimutatások

### 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>

**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>

**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
Tejjes 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
Tejjes 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>

**Egyedi Cash Flow kimutatás**

adatok ezer forintban	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
		2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény		835 686	645 538
<i>Korrekciók:</i>			
Értékcsökkenés 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>

## 2. 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.

## 3. 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 tőkéjét. 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 szembeül 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.

### Tőkemenedzsment

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 kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2023. december 31-én, 2022. december 31-én.

	2023.12.31	2022.12.31
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 kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság piaci kockázatokra vonatkozó érzékenység vizsgálatai nem reprezentatívak.

#### 4. Pénzügyi instrumentumok

2023.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<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>
2022.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték
<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>

## 5. Környezetvédelem és telephelyek

Az Otthon Centrum Holding az Otthon Centrum Csoportra vonatkozó követelményeknek megfelelően végzi tevékenységét (szén-dioxid kibocsátás-, papírfelhasználás-, áram- és fűtéshez használt energia csökkentése).

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

A környezetvédelemhez és a megújuló energiákhoz kapcsolódó fejlesztések 2022-től fogva a Biggeorge Csoport egy másik üzletágában összpontosulnak.

A Társaság székhelyüül szolgáló – a Tulajdonos által épített – épület „A” kategóriás irodaház, mely a kor építészeti követelményei szerinti hőszigetelési eljárásokkal készült, modern, automatikusan vezérelt hűtési és fűtési technológiákkal és épületfelügyeleti rendszerrel van felszerelve.

## 6. Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 1 fő volt 2023-ban.

A Társaság nem foglalkozik kutatással vagy kísérleti fejlesztéssel.

## 7. A 2023-as üzleti teljesítmény értékelése

Az Otthon Centrum Csoport 2023-ban az előző rekordévhez képest minimálisan csökkenő bevétellel zárt. Az EBITDA bevételarányos csökkenésére leginkább a lengyelországi akvizíciókhoz kapcsolódó kiadások, a transzformációs költségek és az üzemi költségeket megnövelő infláció voltak hatással. Mindemellett az évet terven felül sikerült zárni.

A magas kamatkörnyezet, a bizonytalan gazdasági kilátások és a magas infláció negatívan hatottak az ingatlanpiacra és a lakossági hitelfelvételi hajlandóságra, emiatt 2023-ban a hitelezési és ingatlanközvetítési üzletág teljesítménye visszaesett. Ennek ellenére az OC piacvezetői pozíciója, valamint az év végi piaci fellendülés miatti hitelvolumen és ingatlan tranzakciószám növekedés segítette a vártnál jobb EBITDA eredmény elérését. Mindez összességében azt a hatást okozta 2023-ban, hogy az alacsonyabb piaci volumenek és tranzakciók mellett a Csoport növelni tudta a részesedését az összeszűkült piaci tortából.

2024-ben a lengyelországi integrációs és növekedési beruházások várhatóan hasonló hatással lesznek az EBITDA-ra, azonban a magyarországi operációtól magasabb hatékonyságot vár a vezetőség. A 2023 végén feljavuló piaci tendenciák folytatása volt tapasztalható az első negyedévben. A CSOK+ bevezetése, valamint a vidéki CSOK módosított feltételei, a jelzáloghiteleknel szükséges önerő 10%-ra csökkentése, valamint az MNB általi további jegybanki alapkamat csökkentések segíthetik a 2024-es évben a hitelpiac fellendülését, mely pozitív hatással lehet az ingatlanközvetítési tranzakciószámokra is.

---

Az OC Csoport 2023. évi pénzügyi beszámolójában, ahol az évek közötti változás mértéke vagy a számviteli adatok kezelésében bekövetkező változás indokoltta tette, ott magyarázatokkal egészítettük ki a bemutatott pénzügyi adatokat a 3-as, „Pénzügyi kimutatások részletezése” című fejezetben.

## 8. Nyilatkozatok

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

A jelentés aláírására jogosult személy:



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

Budapest, 2024. április 30.