

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS 2023.

Tartalomjegyzék

1.	Pénzügyi kimutatások	3
2.	A vállalkozás bemutatása	8
3.	Kockázatkezelés	8
4.	Pénzügyi instrumentumok.....	16
5.	Környezetvédelem és telephelyek	17
6.	Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés	17
7.	A 2023-es üzleti teljesítmény értékelése.....	17
8.	A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások és fejlődésük.....	18
9.	Kockázatkezelési rendszer	18
10.	Nyilatkozatok	19

1. Pénzügyi kimutatások

Konszolidált mérleg – Eszköz oldal

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

Konzolidált mérleg – Forrás oldal

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

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

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

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

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

Konzolidált Cash Flow kimutatás

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

2. A vállalkozás bemutatása

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

Az Otthon Centrum Holding Kft. 92,5 %-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. és 7,5 %-os tulajdonosa a Quick-Omega Kft.

3. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

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

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú 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
Vevőkövetelések	408 456	402 004
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	500	40 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 020 344	1 927 486
Pénzeszközök	3 384 571	4 403 666
Összesen	5 813 871	6 773 156

Likviditási kockázat

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

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

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

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

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és az árfolyamkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyam fedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

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

Devizaérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

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

Árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

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

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

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

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

4. Pénzügyi instrumentumok

2022.12.31

	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	408 456	408 456
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 384 571	3 384 571
Pénzügyi eszközök	3 793 027	3 793 027
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	2 020	2 020
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	15 540	15 540
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	62 325	62 325
Rövid lejáratú hitelek	15 440	15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	50 270	50 270
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	136 588	136 588
Szállítói kötelezettségek	82 078	82 078
Pénzügyi kötelezettségek	364 261	364 261

2021.12.31

	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	402 004	402 004
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 403 666	4 403 666
Pénzügyi eszközök	4 805 670	4 805 670
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	17 460	17 460
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	50 610	50 610
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	149 019	149 019
Rövid lejáratú hitelek	15 440	15 440
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	18 303	18 303
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	139 306	139 306
Szállítói kötelezettségek	66 585	66 585
Pénzügyi kötelezettségek	456 723	456 723

5. Környezetvédelem és telephelyek

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

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

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

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

6. Foglalkoztatáspolitikai és kutatás-fejlesztés

A cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 72 fő volt 2023-ban. Az előző évhez képesti növekedést részben az akvizíciókból következő, részben pedig a növekedési stratégiának megfelelő létszám bővítések okozták. A bérköltségek emelkedését ez, valamint a piaci trendet követő béremelések okozták.

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

A Társaság nem foglalkozik kutatással vagy kísérleti fejlesztéssel.

7. A 2023-es 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 összesűkült 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 Holding 2023. évi pénzügyi beszámolójában, ahol az évek közötti változás mértéke vagy a számviteli adatok kezelésében bekövetkező változás indokoltá tette, ott magyarázatokkal egészítettük ki a bemutatott pénzügyi adatokat a 3-as, „Pénzügyi kimutatások részletezése” című fejezetben.

8. A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások és fejlődésük

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

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

A cégcsoporthoz 2023-ban csatlakozó vállalatok közül a Freedom és Investor ingatlan franchise hálózatokat az OC franchise üzletágához hasonló hatások befolyásolják.

9. Kockázatkezelési rendszer

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

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

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

10. Nyilatkozatok

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

A konszolidált üzleti jelentés aláírására jogosult személy:

Otthon Centrum Holding Kft. képviseletében



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

Budapest, 2024. április 30.