

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2024. JÚNIUS 30.**

**A 2023.DECEMBER 31-I ÉVRE
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	14
2.1.6	Immateriális javak	14
2.1.7	Goodwill	14
2.1.8	Készletek.....	15
2.1.9	Követelések	15
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	16
2.1.12	Céltartalékok	16
2.1.13	Társasági adó.....	17
2.1.14	Lízing.....	18
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	18
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	18
2.1.17	Osztalék	18
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	19
2.1.19	Állami támogatások.....	19
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	19
2.2	Bizonytalansági tényezők	19
2.2.1	Goodwill értékvesztése	19
2.2.2	Követelésekre elszámolt értékvesztés	20
2.2.3	Értékcsökkenés.....	21
2.3	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	22
2.3.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	23
3.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	27
4.	Mérlegfordulónap utáni események.....	28
5.	A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	28
6.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése	28
7.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	28

Konzolidált mérleg - Eszköz oldal

adatok ezer forintban	2024.06.30	2023.12.31
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális javak	213 572	206 898
Ingatlanok	204 270	207 110
Gépek és berendezések	187 727	108 213
Befektetések társult vállalkozásban	1 454	1 704
Halasztott adó követelések	173 889	164 478
Eszköz használati jog	252 972	216 031
Goodwill	1 402 843	1 787 975
Éven túli eszközök összesen	2 436 727	2 692 409
Forgóeszközök		
Készletek	17 833	21 712
Vevőkövetelések	962 938	408 456
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	501	500
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 718 723	2 020 344
Jövedelem adó követelések	27 179	27 375
Értékpapírok	1 853 229	-
Pénzeszközök	1 249 000	3 384 571
Értékesítésre tartott eszközök	-	192 169
Forgóeszközök összesen	5 829 403	6 055 127
Eszközök összesen	8 266 130	8 747 536

Konzolidált mérleg - Forrás oldal

adatok ezer forintban	2024.06.30	2023.12.31
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	422 857	422 857
Tőketartalék	33 694	33 694
Eredménytartalék	2 633 054	2 343 958
Tárgyévi eredmény	374 144	709 096
Egyéb átfogó jövedelem	105 211	101 530
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	3 568 960	3 611 135
Nem ellenőrző részesedés	264 465	744 023
Saját tőke összesen	3 833 425	4 355 158
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	-	2 020
Céltartalékok várható kötelezettségekre	5 000	-
Halasztott adó kötelezettségek	52 268	50 189
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	23 382	15 540
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	114 902	62 325
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 609 060	2 832 623
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	2 804 612	2 962 697
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	9 740	15 440
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	106 437	136 588
Szállítók	457 579	82 078
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	88 438	50 270
Egyéb kötelezettségek	952 005	1 131 478
Jövedelem adó kötelezettségek	13 894	13 827
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 628 093	1 429 681
Kötelezettségek és saját tőke összesen	8 266 130	8 747 536

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2024. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban	2024.06.30	2023.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	3 783 996	2 581 740
Egyéb működési bevétel	313 752	64 925
Összes működési bevétel	4 097 748	2 646 665
Anyagköltségek	38 600	30 019
Eladott áruk és szolgáltatások	1 464 671	858 838
Igénybe vett szolgáltatások	1 277 966	1 019 087
Személyi jellegű ráfordítások	507 699	313 206
Értékcsökkenés és értékvesztés	149 985	140 333
Egyéb működési ráfordítások	328 172	45 668
Összes működési költség	3 767 093	2 407 151
Működési eredmény (EBIT)	330 655	239 514
Pénzügyi műveletek bevételei	193 498	314 459
Pénzügyi műveletek ráfordításai	42 883	102 395
Pénzügyi műveletek eredménye	150 365	212 064
Adózás előtti eredmény	481 020	451 578
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	- 7 388	- 12 791
Adófizetési kötelezettség	87 324	82 214
Adózott eredmény	401 084	382 155
Árfolyamváltozás hatása	- 641	29 048
Halasztott adó hatás	- 58	- 5 229
Egyéb átfogó jövedelem	- 699	23 819
Teljes átfogó jövedelem	400 385	405 974
Adózott eredményből		
Anyavállalatra jutó	374 144	280 640
Nem ellenőrző részesedésre jutó	26 939	101 516
Egyéb átfogó jövedelemből		
Anyavállalatra jutó	3 681	16 507
Nem ellenőrző részesedésre jutó	- 4 380	7 312
Teljes átfogó jövedelemből:		
Anyavállalatra jutó	377 825	297 146
Nem ellenőrző részesedésre jutó	22 559	108 828

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2024. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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 2022. december 31-én	422 857	33 694	2 747 905	-	3 204 456	389 234	3 593 690
Osztalék			-	-	319 035	174 499	493 534
Leányvállalat megszerzése			-		-	342 973	342 973
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel			-		64 665	-	80 000
Teljes átfogó jövedelem			280 640	16 507	297 147	108 828	405 975
Egyenleg 2023. június 30-án	422 857	33 694	2 644 845	16 507	3 117 903	651 201	3 769 104
Osztalék							
Leányvállalat megszerzése						44 852	44 852
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel			-		20 247	-	20 247
Teljes átfogó jövedelem			428 456	85 023	513 479	47 970	561 449
Egyenleg 2023. december 31-én	422 857	33 694	3 053 054	101 530	3 611 135	744 023	4 355 158

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2024. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb átfogó jövedelem	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2023. december 31-én	422 857	33 694	3 053 054	101 530	3 611 135	744 023	4 355 158
Osztalék			-				
Leányvállalat megszerzése			420 000		420 000	108 879	528 879
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel						393 238	393 238
Tejjes átfogó jövedelem			374 144	3 681	377 825	22 559	400 384
Egyenleg 2024. június 30-án	422 857	33 694	3 007 198	105 211	3 568 960	264 465	3 833 425

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	2024.06.30	2023.06.30
Adózás előtti eredmény	480 379	480 626
<i>Korrekciók:</i>		
Értécsökkenés és amortizáció	149 985	140 333
Céltartalékok változása	5 000	- 15 200
Fizetett kamatok	45 499	49 334
Kapott kamatok	- 68 907	- 302 463
<i>Működő tőke változásai:</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	- 252 862	29 803
Forgóeszközök (egyéb) változása	196 048	- 204 745
Szállítók változása	375 501	323 093
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	- 133 466	- 61 805
Fizetett nyereségadó	- 87 061	- 126 683
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<u>710 116</u>	<u>312 293</u>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	- 270 024	- 124 016
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	- 1 853 229	-
Leányvállalat értékesítése/megszerzése	- 8 106	- 846 183
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<u>- 2 131 359</u>	<u>- 970 199</u>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	- 208 857	- 36 968
Osztalék fizetése	- 528 879	- 493 534
Fizetett kamatok	- 45 499	- 49 334
Kapott kamatok	68 907	302 463
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<u>- 714 328</u>	<u>- 277 373</u>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	- 2 135 571	- 935 279
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	3 384 571	4 403 666
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	<u>1 249 000</u>	<u>3 468 387</u>

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

A Csoport a 2023. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2024. június 30-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelem kimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2023. június 30-i és 2023. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásainak (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásainak, sajáttőke-változás kimutatásainak és cash-flow kimutatásainak elkészítésére és bemutatására vonatkozóan.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb 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 összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló az Otthon Centrum Holding Kft.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzéstől 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 árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei 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 jutalékokra. 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 eszökhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszökhöz 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:

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

2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív 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 értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

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

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

2.1.12 Céltartalékok

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

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

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg

biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

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

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

2.1.13 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.14 Lízing

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

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbözet 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-különbözeteket 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 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.2.1 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.

2.2.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2023. december 31-én 56.343 eFt 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.

2.2.3 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2023. június 30-án végződő időszakra 149.985 eFt, 2023. június 30-án végződő időszakra 140.333 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.

2.3 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Szavazati és tulajdoni hányad 2023	Szavazati és tulajdoni hányad 2022
1.	BXI Ingatlanközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	92,00%	87,00%
2.	HC Központ Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	96,60%	100,00%
3.	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	75,10%	100,00%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	92,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	48,30%	50,00%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	48,30%	50,00%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
9.	Open House Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	77,00%	80,00%
10.	Open House Franchise Kft.	Open House Holding Kft.	77,00%	80,00%
11.	Open House Kft.	Open House Holding Kft.	77,00%	80,00%
12.	OCH International Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	99,00%	-
13.	Freedom Holding Sp. z o.o.	OCH International Kft.	69,30%	-
14.	Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	61,12%	-
15.	Freedom Real Estate Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	69,30%	-
16.	Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	61,12%	-
17.	Pénznavigátor Informatikai Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	50,00%	-

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

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

Eszközvásárlás elszámolása

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

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

2.3.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.3.1.1 BXI Ingatlanközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	BXI Ingatlanközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	92%
Szavazati arány	92%
Mérlegfőösszeg	299 981
Saját tőke	51 191

2.3.1.2 HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	HC Központ Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	97%
Szavazati arány	97%
Mérlegfőösszeg	1 059 719
Saját tőke	202 198

2.3.1.3 OC Finance Biztosításközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	75%
Szavazati arány	75%
Mérlegfőösszeg	35 382
Saját tőke	6 650

2.3.1.4 Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Franchising Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	92%
Szavazati arány	92%
Mérlegfőösszeg	723 514
Saját tőke	214 611

2.3.1.5 OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.

Leányvállalat neve	OC Informatikai és Szolgáltató Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	200 855
Saját tőke	112 549

2.3.1.6 Benks Pénzügyi Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

Leányvállalat neve	Benks Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	48%
Szavazati arány	48%
Mérlegfőösszeg	370 255
Saját tőke	168 744

2.3.1.7 Benks-Hyper Pénzügyi Tanácsadó Kft.

Leányvállalat neve	Benks-Hyper Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Részesedés mértéke	48%
Szavazati arány	48%
Mérlegfőösszeg	339 405
Saját tőke	88 939

2.3.1.8 Otthon Centrum Solutions Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Solutions Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingtatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	79 763
Saját tőke	-11 312

2.3.1.9 Open House Holding Kft.

Leányvállalat neve	Open House Holding Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	77%
Szavazati arány	77%
Mérlegfőösszeg	274 214
Saját tőke	255 093

2.3.1.10 Open House Franchise Kft.

Leányvállalat neve	Open House Franchise Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Immateriális javak kölcsönzése
Részesedés mértéke	77%
Szavazati arány	77%
Mérlegfőösszeg	61 181
Saját tőke	20 553

2.3.1.11 Open House Kft.

Leányvállalat neve	Open House Kft.
Székhely	9023 Győr, Verseny u. 32. fsz 2.
Fő tevékenységi köre	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	77%
Szavazati arány	77%
Mérlegfőösszeg	90 274
Saját tőke	47 976

2.3.1.12 OCH International Kft.

Leányvállalat neve	OCH International Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	99%
Szavazati arány	99%
Mérlegfőösszeg	1 057 771
Saját tőke	604 787

2.3.1.13 Freedom Holding Sp. z o.o.

Leányvállalat neve	Freedom Holding Sp. z o.o.
Székhely	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	69%
Szavazati arány	69%
Mérlegfőösszeg	1 310 335
Saját tőke	851 860

2.3.1.14 Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.

Leányvállalat neve	Freedom Nieruchomosci Sp. Z o.o.
Székhely	10-162 Ul. Feliksa Nowowiejskiego 9/307, Olsztyn, PL
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	61%
Szavazati arány	61%
Mérlegfőösszeg	295 798
Saját tőke	246 968

2.3.1.15 Freedom Real Estate Sp. z o.o.

Leányvállalat neve	Freedom Real Estate Sp. Z o.o.
Székhely	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	69%
Szavazati arány	69%
Mérlegfőösszeg	100 953
Saját tőke	-39 967

2.3.1.16 Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.

Leányvállalat neve	Investor Nieruchomosci Sp. Z o.o.
Székhely	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	61%
Szavazati arány	61%
Mérlegfőösszeg	43 430
Saját tőke	35 389

2.3.1.17 Pénznavigátor Informatikai Kft.

Leányvállalat neve	Pénznavigátor Informatikai Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Számítógépes programozás
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	15 368
Saját tőke	5 001

3. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2024-ben kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban 2024 első félévében.

4. Mérlegfordulónap utáni események

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

Társaságok	Jóváhagyott osztalék
Benks Kft.	90 000
HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.	519 600
Otthon Centrum Franchising Kft.	51 520

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 2024 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 2024. szeptember 30-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2023. 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 2023. szeptember 30-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Nyilatkozatok

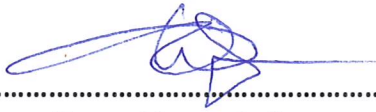
Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált féléves beszámoló valós és megbízható képet ad az Otthon Centrum Holding Kft. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások

helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személy:

Otthon Centrum Holding Kft. képviselőjében



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

Budapest, 2024. szeptember 30.