

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2025. JÚNIUS 30.

A 2024. DECEMBER 31-RA ÉS 2024. JÚNIUS 30-RA
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL

Tartalomjegyzék

1.	ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	9
1.1	A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	9
1.2	A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA.....	9
2.	SZÁMVITELI POLITIKA	10
2.1	A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI	10
2.1.1	A konszolidáció alapja.....	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	11
2.1.3	Arbevétel.....	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	14
2.1.9	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	16
2.1.11	Céltartalékok.....	16
2.1.12	Társasági adó.....	17
2.1.13	Lízing	18
2.1.14	Mérlegen kívüli tételek.....	18
2.1.15	Osztalék.....	18
2.1.16	Pénzügyi műveletek eredménye.....	18
2.1.17	Állami támogatások	18
2.1.18	Fordulónap utáni események	19
2.2	A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI	19
2.2.1	Meglévő, a Csoport pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Társaság alkalmaz.....	19
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok	21
2.3	BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK.....	24
2.3.1	Goodwill értékvesztése.....	24
2.3.2	Követelésekre elszámolt értékvesztés	25
2.3.3	Értékcsökkenés.....	25
2.4	AZ ÜZLETI KOMBINÁCIÓ RÉSZLETEI, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE VONT VÁLLALKOZÁSOK	26
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása.....	26
2.4.2	Társult vállalkozások	33
2.4.3	Üzleti kombinációk.....	33
3.	IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA	34
4.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	34
5.	A BESZÁMOLÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓ.....	34
6.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE.....	34
7.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE	35

Konszolidált mérleg - Eszköz oldal

adatok ezer forintban	2025.06.30	2024.12.31
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális javak	248 510	114 434
Ingatlanok	213 743	217 189
Gépek és berendezések	171 037	285 414
Befektetések társult vállalkozásban	1 341	660
Halasztott adó követelések	194 984	194 558
Eszköz használati jog	355 800	171 433
Goodwill	1 895 443	1 895 443
Éven túli eszközök összesen	3 080 858	2 879 131
Forgóeszközök		
Készletek	22 365	21 602
Vevőkövetelések	1 073 486	351 760
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	500	500
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 151 723	1 860 728
Jövedelem adó követelések	28 182	21 248
Értékpapírok	2 004 007	1 988 279
Pénzeszközök	1 386 426	1 347 779
Értékesítésre tartott eszközök	-	630 348
Forgóeszközök összesen	5 666 689	6 222 244
Eszközök összesen	8 747 547	9 101 375

Konszolidált mérleg - Forrás oldal

adatok ezer forintban	2025.06.30	2024.12.31
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	422 857	422 857
Tőketartalék	33 694	33 694
Eredménytartalék	3 581 276	2 603 564
Tárgyévi eredmény	351 745	1 180 830
Egyéb átfogó jövedelem	- 7 122	49 620
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	4 382 450	4 290 565
Nem ellenőrző részesedés	121 670	233 807
Saját tőke összesen	4 504 120	4 524 372
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	-	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	6 565	15 000
Halasztott adó kötelezettségek	53 869	46 269
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	15 192	4 482
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	234 306	91 071
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 465 000	2 610 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	2 774 932	2 766 822
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-	2 020
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	117 745	53 730
Szállítók	521 620	79 772
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	38 459	37 723
Egyéb kötelezettségek	741 125	1 230 360
Jövedelem adó kötelezettségek	49 546	44 109
Értékesítésre tartott eszközökhöz kapcsolódó kötelezettségek	-	362 467
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 468 495	1 810 181
Kötelezettségek és saját tőke összesen	8 747 547	9 101 375

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált átfogó eredménykimutatás		
adatok ezer forintban	2025.06.30	2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	4 545 024	3 783 996
Egyéb működési bevétel	37 408	313 752
Összes működési bevétel	4 582 432	4 097 748
Anyagköltségek	25 032	38 600
Eladott áruk és szolgáltatások	1 892 237	1 464 671
Igénybe vett szolgáltatások	1 366 867	1 277 966
Személyi jellegű ráfordítások	701 873	507 699
Értékcsökkenés és értékvesztés	103 053	149 985
Egyéb működési ráfordítások	73 204	328 172
Összes működési költség	4 162 266	3 767 093
Működési eredmény (EBIT)	420 166	330 655
Pénzügyi műveletek bevételei	316 749	193 498
Pénzügyi műveletek ráfordításai	232 778	42 883
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	681	- 250
Pénzügyi műveletek eredménye	84 652	150 365
Adózás előtti eredmény	504 818	481 020
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	8 633	- 7 388
Adófizetési kötelezettség	115 627	87 324
Adózott eredmény	380 558	401 084
Árfolyamváltozás hatása	- 77 150	- 641
Halasztott adó hatás	1 461	- 58
Egyéb átfogó jövedelem	- 75 689	- 699
Teljes átfogó jövedelem	304 869	400 385
Adózott eredményből		
Anyavállalatra jutó	351 745	374 144
Nem ellenőrző részesedésre jutó	28 813	26 939
Egyéb átfogó jövedelemből		
Anyavállalatra jutó	- 58 289	3 681
Nem ellenőrző részesedésre jutó	- 17 400	- 4 380
Teljes átfogó jövedelemből:		
Anyavállalatra jutó	293 456	377 825
Nem ellenőrző részesedésre jutó	11 413	22 559

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 2023. december 31-én	422 857	33 694	3 053 054	101 530	3 611 135	744 023	4 355 158
Osztalék							
Leányvállalat értékesítése			- 420 000		- 420 000	- 108 879	- 528 879
Leányvállalat megszerzése						- 393 238	- 393 238
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel							
Teljes 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
Osztalék							
Leányvállalat értékesítése							
Leányvállalat megszerzése						30 116	30 116
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel			- 29 490		- 29 490	-	- 29 490
Teljes átfogó jövedelem			806 686	55 591	751 095	60 773	690 322
Egyenleg 2024. december 31-én	422 857	33 694	3 784 394	49 620	4 290 565	233 807	4 524 372

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2025. 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 2024. december 31-én	422 857	33 694	3 784 394	49 620	4 290 565	233 807	4 524 372
Osztalék			-		-	106 283	- 328 283
Leányvállalat értékesítése			222 000		222 000	-	-
Leányvállalat megszerzése					-	250	- 250
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel			18 883	1 547	20 430	-	17 016 3 413
Teljes átfogó jövedelem			351 745	58 289	293 456	11 413	304 869
Egyenleg 2025. június 30-án	422 857	33 694	3 933 021	7 122	4 382 450	121 670	4 504 120

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.
2025. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Cash Flow kimutatás		
adatok ezer forintban	2025.06.30	2024.12.31
Adózás előtti eredmény	504 818	1 325 754
<i>Korrekciók:</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	103 053	313 654
Halasztott adó	- 1 459	15 571
Céltartalékok változása	- 8 435	15 000
Tárgyi eszköz értékesítésen realizált eredmény	5 500	97 311
Fizetett kamatok	37 653	86 845
Kapott kamatok	- 37 358	- 105 804
<i>Működő tőke változásai:</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	- 12 721	216 312
Forgóeszközök (egyéb) változása	629 585	- 438 069
Szállítók változása	441 848	- 2 306
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	- 719 989	340 665
Fizetett nyereségadó	- 117 124	- 180 619
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<i>825 371</i>	<i>1 684 314</i>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	- 315 354	- 635 069
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítéséből bevétel	5 500	174 930
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	- 15 728	- 1 988 279
Leányvállalat értékesítése/megszerzése	- 192 794	- 470 590
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<i>- 518 376</i>	<i>- 2 919 008</i>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	60 230	- 292 175
Osztalék fizetése	- 328 283	- 528 880
Fizetett kamatok	- 37 653	- 86 847
Kapott kamatok	37 358	105 804
Saját részvények megszerzése/eladása	-	-
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<i>- 268 348</i>	<i>- 802 099</i>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	38 647	- 2 036 792
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 347 779	3 384 571
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1 386 426	1 347 779

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 2025. 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 2024. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2025. június 30-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelem kimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2024. június 30, 2024. december 31. és 2025. június 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 2024. 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra 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 megszerzéskori 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.

Azon Társaságok esetében, melyekben a Csoport nem rendelkezik többségi tulajdonrészrel vagy szavazati joggal, de ennek ellenére ellenőrzést gyakorol felettük, ugyanúgy konszolidálás alá kerülnek, mint azon leányvállalatok, melyekben a Csoport többségi tulajdonrészrel rendelkezik.

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 pénzneve.

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 kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességgel 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 partnerenként különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban

folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány csökkenésének ütemét, és folyamatosan aktualizálja a tényleges adatokat.

A Társaság alkalmazza az IFRS 15 standardot.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

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

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

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 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.

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.11 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 használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

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

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

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

2.1.12 Társasági adó

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

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér 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.

2.1.13 Lízing

A Csoport IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközzeit. A lízing keretében 12 hónapos időszakot és 2 millió Ft értéket 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.

2.1.14 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 hasznot 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.

2.1.15 Osztalék

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

2.1.16 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.17 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.

2.1.18 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2024. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 Meglévő, a Csoport pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Társaság alkalmaz:

IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid- vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

IFRS 16 Lízings: Lízingskötelezettség a Visszlízings ügyletekben (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingsbevevő alkalmaz a lízingskötelezettség értékelésekor egy visszlízings ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízings ügyletekhez nem kapcsolódó lízings elszámolását. Az eladó-lízingsbevevő úgy határozza meg a „lízingsdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingsdíjakat”, hogy az eladó-lízingsbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingsbevevőt abban, hogy a lízingsszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy

veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot. A standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyeken ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett nem pénzbeli változás típusát és hatását is, amelyek megakadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elején és végén közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét. A standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

IAS 21 Átváltási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzik, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát.

2.2.2 Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése - Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai

Hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. 2024 májusában a Testület kiadta a *Pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó módosításokat (az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai)*, amely pontosítja, hogy a pénzügyi kötelezettséget a "teljesítés napján" kell kivezetni, azaz amikor a kapcsolódó kötelmet teljesítik, törlik, lejár, vagy a kötelezettség egyébként megfelel a kivezetés feltételeinek. Bevezet továbbá egy számviteli politika szerinti lehetőséget az olyan pénzügyi kötelezettségek kivezetésére, elektronikus fizetési rendszeren keresztül egyenlítenek ki az elszámolás időpontja előtt, ha bizonyos feltételek teljesülnek, tisztázta, hogyan kell értékelni a környezeti, társadalmi és kormányzási (ESG) jellemzőkkel és más hasonló feltételes jellemzőkkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses cash flow jellemzőit, egyértelműsítette, a nem visszaváltható eszközök és a szerződéses eszközök kezelését.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba. A gazdálkodó egységek a pénzügyi eszközök besorolására vonatkozó módosításokat és a kapcsolódó közzétételeket előre is alkalmazhatják, a többi módosítást pedig később is alkalmazhatják. Az új követelményeket visszamenőlegesen kell alkalmazni, a nyitó felhalmozott eredmény módosításával. A korábbi időszakokat nem kell újra megállapítani, és csak utólagos értékelés nélkül lehet újra megállapítani. A gazdálkodó egységnek közzé kell tennie az olyan pénzügyi eszközökre vonatkozó információkat, amelyek értékelési kategóriája a módosítások miatt megváltozik.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok javításai

Az IASB éves fejlesztési folyamata az IFRS-ek nem sürgős, de szükséges pontosításaival és módosításaival foglalkozik. 2024 júliusában az IASB kiadta az IFRS számviteli standardok éves javításait, az alábbi témákban:

- IFRS 1 A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása – fedezeti alkalmazás egy első alkalmazó által
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – a kivezetésből származó nyereség vagy veszteség, A valós érték és az ügyleti ár közötti elhatárolt különbözet közzététele, Hitelkockázati közzétételek
- IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Lízingbevevő lízingkötelezettségeinek kivezetése, Tranzakciós ár
- IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása
- IAS 7 Cash flow kimutatás – Költség módszer

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Természetfüggő villamos energiára hivatkozó szerződések - Az IFRS 9 és az IFRS 7 standardok módosításai

Hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. A módosítások a következőket tartalmazzák: A "saját használatra" vonatkozó követelmények alkalmazásának pontosítása, fedezeti elszámolás engedélyezése, ha ezeket a szerződéseket fedezeti instrumentumként használják, valamint új közzétételi követelmények hozzáadása annak érdekében, hogy a befektetők megértsék e szerződések hatását a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-jára. A korai alkalmazás megengedett, de azt közzé kell tenni.

A "saját felhasználásra" vonatkozó követelményekre vonatkozó pontosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni, de a fedezeti elszámolást lehetővé tevő útmutatást a jövőre nézve kell alkalmazni a kezdeti alkalmazás időpontjában vagy azt követően kijelölt új fedezeti kapcsolatokra.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

IFRS 18 - Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban

Hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. Az IFRS 18 új kategóriákat és részösszegeket vezet be az eredménykimutatásban. Továbbá előírja a következők közzétételét a vezetés által meghatározott teljesítménymutatók (a meghatározás szerint), és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk helyére, összesítésére és bontására vonatkozóan.

A gazdálkodó egységnek az eredménykimutatásban szereplő összes bevételt és ráfordítást öt kategória egyikébe kell besorolnia: működési; befektetési; finanszírozási; nyereségadó; és megszűnt tevékenységek. Ezen túlmenően az IFRS 18 megköveteli, hogy a gazdálkodó egység bemutassa a "működési eredmény", a "finanszírozás és nyereségadók előtti eredmény" és a "nyereség vagy veszteség" rész- és végösszegeit.

Fő üzleti tevékenységek: A bevételek és ráfordítások IFRS 18 által előírt kategóriákba történő besorolásához a gazdálkodó egységnek fel kell mérnie, hogy "fő üzleti tevékenysége" az eszközökbe történő befektetés vagy az ügyfeleknek történő finanszírozás, mivel az ilyen gazdálkodó egységekre speciális besorolási követelmények vonatkoznak. Annak meghatározása, hogy egy gazdálkodó egységnek van-e ilyen meghatározott fő üzleti tevékenysége, tényektől és körülményektől függ, ami megítélést igényel. Egy gazdálkodó egységnek egynél több fő üzleti tevékenysége is lehet.

A vezetés által meghatározott teljesítménymutatók: Az IFRS 18 bevezeti a vezetés által meghatározott teljesítménymutató (MPM) fogalmát, amelyet a gazdálkodó egység a bevételek és ráfordítások olyan részösszegeként határoz meg, amelyet a gazdálkodó egység a nyilvánosságra hozatal során használ. A pénzügyi kimutatásokon kívüli kommunikáció, hogy a felhasználókkal közölje a vezetésnek a gazdálkodó egység egészének pénzügyi teljesítményére vonatkozó nézetét. Az IFRS 18 megköveteli, hogy a gazdálkodó egység összes MPM-jével kapcsolatos információkat a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött egyetlen megjegyzésben tegyék közzé, és számos közzétételt ír elő minden egyes MPM-ről, beleértve a mutató kiszámításának

módját és az IFRS 18 vagy egy másik IFRS számviteli által meghatározott legösszehasonlíthatóbb részösszeggel való egyeztetést.

Az információk elhelyezkedése, összesítés és bontás: Az IFRS 18 különbséget tesz az információknak az elsődleges pénzügyi kimutatásokban való "bemutatása" és a megjegyzésekben való "közzététele" között, és bevezet egy elvet az információk meghatározására az elsődleges pénzügyi kimutatások és a megjegyzések azonosított "szerepe" alapján. Az IFRS 18 megköveteli, hogy az információk összevonását és bontását a hasonló és eltérő jellemzők alapján végezzék el.

Egyéb számviteli standardok következményes módosításai

Az IAS 7 *Cash flow-k kimutatása* standardot szűk körű módosításokkal módosították, amelyek közé tartozik, hogy a közvetett módszerrel történő működésből származó cash flow-k meghatározásának kiindulópontját "nyereségről vagy veszteségről" "működési nyereségre vagy veszteségre" változtatják. Az osztalékokból és kamatokból származó cash flow-k cash flow-kimutatásban történő besorolására vonatkozó választhatóságot is nagyrészt megszüntették.

Az IAS 33 *Egy részvényre jutó eredmény* standard új követelményekkel egészült ki, amelyek csak akkor teszik lehetővé a gazdálkodó egységek számára, hogy további részvényenkénti összegeket tegyenek közzé, ha a számításhoz használt számláló megfelel meghatározott kritériumoknak.

Az IFRS 18, valamint a többi számviteli standard ebből következő módosításai a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell alkalmazni. A korai alkalmazás megengedett, és közzé kell tenni.

A Csoport még vizsgálja az új standard várható hatásait a konszolidált pénzügyi kimutatásokra.

IFRS 19 - Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: Közzétételek

Hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. Az új standard lehetővé teszi a jogosult gazdálkodó egységek számára, hogy a csökkentett közzétételi követelmények alkalmazását válasszák, miközben továbbra is alkalmazzák a többi IFRS számviteli standardban foglalt megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeket. Eltérő rendelkezés hiányában az IFRS 19 alkalmazását választó jogosult gazdálkodó egységeknek nem kell alkalmazniuk az egyéb IFRS számviteli standardokban foglalt közzétételi követelményeket.

Az IFRS 19-et alkalmazó gazdálkodó egységnek ezt a tényt az általános IFRS számviteli standardoknak való megfelelési nyilatkozat részeként kell közzétennie. Az IFRS 19 megköveteli, hogy az olyan gazdálkodó egység, amelynek pénzügyi kimutatásai megfelelnek az IFRS számviteli standardoknak, beleértve az IFRS 19-et is, kifejezett és fenntartás nélküli nyilatkozatot tegyen az ilyen megfelelésről.

Csak az a gazdálkodó egység választhatja az IFRS 19 alkalmazását, ha a beszámolási időszak végén: IFRS 10 szerinti leányvállalat; nem rendelkezik nyilvános elszámoltathatósággal; és van olyan (végső vagy közbenső) anyavállalata, amely nyilvános használatra hozzáférhető konszolidált pénzügyi kimutatásokat készít, amelyek az IFRS számviteli standardoknak.

Az IFRS 19 a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lép hatályba, és a korábbi alkalmazás megengedett.

Ha egy jogosult gazdálkodó egység úgy dönt, hogy a standardot korábban alkalmazza, akkor ezt a tényt közzé kell tennie. A gazdálkodó egységnek az első olyan (éves és évközi) időszakban, amelyben a standardot alkalmazza, az összehasonlító időszakban közzétett információkat össze kell hangolnia a tárgyidőszakban az IFRS 19 szerinti közzétételekhez, kivéve, ha az IFRS 19 vagy egy másik IFRS számviteli standard másként engedi vagy előírja.

Az új standardnak várhatóan nem lesz hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2025-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2025. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információn 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 becslt adatoktól.

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2025. június 30-án 27.828 eFt, 2024. június 30-án 85.323 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. A Társaság nem alkalmazza az egyszerűsített értékvesztési megközelítést a vevőkövetelések esetében.

2.3.3 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2025. június 30-ával végződő időszakra 103.053 eFt, a 2024. június 30-ával végződő időszakra 149.985 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben

bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Szavazati és tulajdoni hányad 2025	Szavazati és tulajdoni hányad 2024
1.	OC Magyarország Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	0,00%
2.	OC Pénzügyek Hitelközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	96,60%	96,60%
3.	OC Pénzügyek Biztosításközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	75,10%	75,10%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	92,00%	92,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	48,30%	48,30%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	48,30%	48,30%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
9.	Open House Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	77,00%	77,00%
10.	Open House Franchise Kft.	Open House Holding Kft.	77,00%	77,00%
11.	Open House Kft.	Open House Holding Kft.	77,00%	77,00%
12.	OCH International Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	99,00%	99,00%
13.	Freedom Holding Sp. z o.o.	OCH International Kft.	69,30%	69,30%
14.	Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	69,30%	61,12%
15.	Freedom Real Estate Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	69,30%	69,30%
16.	Investor Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	69,30%	61,12%
17.	Pénznavigátor Informatikai Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	50,00%	50,00%
18.	Prock Tech Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	95,00%	95,00%
19.	Rockholding Kft.	Prock Tech Kft.	92,00%	95,00%

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 OC Magyarország Holding Kft.

Leányvállalat neve	OC Magyarország Holding Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Üzletvezetés
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	9 961
Saját tőke	9 961
Működési bevétel	0
Adózott eredmény	-39

2.4.1.2 OC Pénzügyek Hitelközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Pénzügyek Hitelközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	97%
Szavazati arány	97%
Mérlegfőösszeg	561 130
Saját tőke	291 619
Működési bevétel	1 352 297
Adózott eredmény	239 631

2.4.1.3 OC Pénzügyek Biztosításközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Pénzügyek Biztosításközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	75%
Szavazati arány	75%
Mérlegfőösszeg	69 973
Saját tőke	-26 142
Működési bevétel	108 637
Adózott eredmény	-31 388

2.4.1.4 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	848 526
Saját tőke	212 215
Működési bevétel	1 026 259
Adózott eredmény	205 871

2.4.1.5 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	211 515
Saját tőke	104 179
Működési bevétel	235 568
Adózott eredmény	-18 677

2.4.1.6 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	432 995
Saját tőke	272 408
Működési bevétel	498 934
Adózott eredmény	49 526

2.4.1.7 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	325 562
Saját tőke	45 288
Működési bevétel	264 232
Adózott eredmény	30 838

2.4.1.8 Otthon Centrum Solutions Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Solutions Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	189 470
Saját tőke	116 585
Működési bevétel	404 193
Adózott eredmény	112 866

2.4.1.9 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	261 350
Saját tőke	240 570
Működési bevétel	0
Adózott eredmény	50 074

2.4.1.10 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	64 801
Saját tőke	30 477
Működési bevétel	70 915
Adózott eredmény	-5 183

2.4.1.11 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	75 617
Saját tőke	31 005
Működési bevétel	219 062
Adózott eredmény	11 118

2.4.1.12 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	1 168 630
Saját tőke	437 492
Működési bevétel	53
Adózott eredmény	-41 989

2.4.1.13 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	1 338 204
Saját tőke	676 992
Működési bevétel	87 864
Adózott eredmény	-16 114

2.4.1.14 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	69%
Szavazati arány	69%
Mérlegfőösszeg	225 141
Saját tőke	71 720
Működési bevétel	282 614
Adózott eredmény	-169 948

2.4.1.15 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	92 900
Saját tőke	-112 198
Működési bevétel	227 594
Adózott eredmény	-46 001

2.4.1.16 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	69%
Szavazati arány	69%
Mérlegfőösszeg	5 636
Saját tőke	-8 291
Működési bevétel	5 055
Adózott eredmény	549

2.4.1.17 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	25 859
Saját tőke	12 082
Működési bevétel	62 398
Adózott eredmény	6 524

2.4.1.18 Prock Tech Kft.

Leányvállalat neve	Prock Tech Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
Részesedés mértéke	95%
Szavazati arány	95%
Mérlegfőösszeg	224 004
Saját tőke	171 663
Működési bevétel	43 708
Adózott eredmény	-435 630

2.4.1.19 Rockholding Kft.

Leányvállalat neve	Rockholding Kft.
Székhely	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 36-38.
Fő tevékenységi köre	Számítástechnikai infrastruktúra, adatfeldolgozás, tárhelyszolgáltatás és kapcsolódó szolgáltatások
Részesedés mértéke	92%
Szavazati arány	92%
Mérlegfőösszeg	25 657
Saját tőke	18 609
Működési bevétel	30 623
Adózott eredmény	-12 357

2.4.2 Társult vállalkozások

A Csoport 19,32%-os kisebbségi befektetéssel rendelkezik a Benks-Hyper Kft. társult vállalkozásában, a Hiper Projekt Hungary Kft-ben, mely nettó eszközértékének a Csoportra eső részét külön soron szerepelteti a könyveiben.

Társult vállalat neve	Hiper Projekt Hungary Kft.
Székhely	1134 Budapest, Tüzér utca 39.
Fő tevékenységi köre	Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
Részesedés mértéke	19%
Szavazati arány	19%
Mérlegfőösszeg	31 036
Saját tőke	1 650
Működési bevétel	21 974
Adózott eredmény	1 703

2.4.3 Üzleti kombinációk

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.

3. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2025-ben kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban 2025 első félévében.

4. Mérlegfordulónap utáni események

Az OC Holding augusztusban növelte részesedését a Freedom Holding leányvállalatban. Egy kisebbségi tulajdonostól 10%-os részesedést vásárolt az OCH International Kft-n keresztül, így már 79,2%-os tulajdoni és szavazati aránnyal rendelkezik a Freedom Holdingban és annak leányvállalataiban.

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

Társaságok	Jóváhagyott osztalék
OC Pénzügyek Hitelközvetítő Kft.	480 000 000 Ft
Otthon Centrum Franchising Kft.	314 000 000 Ft
Benks Kft.	60 000 000 Ft
Otthon Centrum Solutions Kft.	10 000 000 Ft
Open House Kft.	50 000 000 Ft
Open House Holding Kft.	51 000 000 Ft
Pénznavigátor Informatikai Kft.	3 740 000 Ft

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 2025 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 2025. szeptember 30-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2025. 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 2025. 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, ismertetve 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, 2025. szeptember 30.