

Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített

Egyedi Pénzügyi Kimutatások

2019. december 31.

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 638.773 millió Ft, a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 7.004 millió Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, saját tőke változás kimutatásából, cash flow kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó megjegyzésekből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU (2014. április 16.) Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről („537/2014/EU Rendelet”) is - alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Minden egyes alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot az éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

A hitelek értékvesztése különösen szubjektív terület, mivel a vezetéstől nagy fokú becslést igényel a várható hitelezési veszteségre („ECL”) képzendő értékvesztés megállapítása. Maga az értékvesztés, illetve a megtérülő összeg meghatározásának folyamata már önmagában is számos bizonytalanságot rejt, mivel különféle feltételezéseken és tényezőkön nyugszik, mint például a másik fél pénzügyi helyzete, a várható jövőbeni adósságszolgálati pénzáramok vagy az ingatlan fedezetek várható nettó eladási ára. A legnagyobb fokú bizonytalanságot rejtő portfóliók többnyire azok, amelyek kiszámításához kollektív értékvesztési modelleket alkalmaznak, a fedezetlen vagy alacsony fedezettségű hitelek.

Ezek a modellek jelentős mértékben a vezetés szegmentációjára, a hitelezési kockázat jelentős változásainak megállapítására, valamint a jövőbe

Könyvvizsgálati eljárásaink végrehajtásába értékelési szakértőket is bevontuk. Könyvvizsgálati eljárásaink többek között a következő eljárásokat foglalták magukban. Vizsgálatunk során ellenőriztük az ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek engedélyeztetésére, rögzítésére és folyamatos figyelemmel kísérésére vonatkozó belső ellenőrzési folyamatok kialakítását és teszteltük működésének hatékonyságát, csakúgy mint az ECL kalkulációk feletti kontrollokat, így az alátámasztó adatok és rendszerek minőségét is.

Megvizsgáltuk az alkalmazott módszertant, a számításhoz használt alap adatokat és feltételezéseket (nemteljesítési valószínűség, nemteljesítéskori veszteség, hitelezési kockázat jelentős emelkedése és egyéb jövőbe tekintő tényezők), így a modell validációkat és a visszaméréseket is.

tekintő tényezők bevonására vonatkozó, továbbá a modellezésen túlmutató körülményeket is figyelembe vevőmanagement döntésektől függenek.

A különböző modellezési technikák és feltételezések miatt a hitelezési veszteségre képzendő értékvesztés becsült mértéke jelentős eltéréseket mutathat.

Az Ügyfelekkel szembeni követelések jelentős hányada (az Eszközök Összesen 71%- a) és a kapcsolódó becslési bizonytalanság miatt ez a terület a könyvvizsgálat szempontjából kulcsfontosságú kérdésnek minősül.

Megvizsgáltuk, hogy a tárgyévi hitel értékesítések eredménye beépítésre került a nemteljesítéskori veszteség paraméterbe.

Ellenőriztük továbbá, hogy az éves beszámolóhoz tartozó kiegészítő mellékletben szereplő információk megfelelően tükrözik-e a Társaság hitelezési kockázatát és összhangban vannak-e az EU IFRS-ekkel.

A Társaság kockázatkezelési szabályaival kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 34.1. Hitelezési kockázat pontja tartalmazza, amely részletesen ismerteti a hitelezési kockázat meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket, azok értékelését részletesen a kiegészítő melléklet 7.3. A pénzügyi eszközök értékvesztése, leírások pontja mutatja be.

Informatikai (IT) rendszerek

A Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának és kamat valamint díj és jutalék eredmény elszámolási folyamatainak jelentős része nagymértékben támaszkodik olyan informatikai rendszerekre, amelyek adatrögzítési, -tárolási és adatkinyerési folyamatai és kontroljai automatizáltak. E folyamatok és kontrollok egyik alapvető eleme a megfelelő felhasználói hozzáférési jogosultságok és változáskezelési protokollok meglétének biztosítása és azok betartása.

E protokollok azért fontosak, mert ezek biztosítják, hogy az informatikai rendszerekhez és adatokhoz való hozzáférésre és módosítására kellő jogosultság birtokában és megfelelően kerüljön sor.

Vizsgálatunk során a Társaság pénzügyi beszámolásának szempontjából jelentős informatikai rendszerekre és kontrollokra koncentráltunk. Mivel az IT rendszerek és az automatizált kontrollok vizsgálata külön szakértelmet igényelt, a könyvvizsgálatba informatikai auditor munkatársakat is bevontuk.

Átfogó képet szereztünk a teljes informatikai környezetről és a meglévő kontrollokról (rendszer- és adathozzáférési jogosultságok, rendszerváltoztatások).

Könyvvizsgálati módszerünket a rendszer pénzügyi jelentősége és a rendszer által támogatott automatizált folyamatok alapján határoztuk meg.

Könyvvizsgálati eljárásaink részeként ellenőriztük a jogosultságok feletti ellenőrzés hatékonyságát és

Mivel könyvvizsgálatunk nagy mértékben kívánt támaszkodni a pénzügyi beszámolóhoz kapcsolódó informatikai rendszerekre és automatizált kontrollokra, a könyvvizsgálati munka jelentős részét erre a területre koncentráltuk, az IT rendszerek összetettsége és az automatizált kontrollok jellege pedig speciális szakértelmet igényelt. Mindezek alapján ezt a területet a könyvvizsgálat szempontjából kulcsfontosságú kérdésnek minősítjük.

meggyőződünk arról, hogy a vizsgált alkalmazásokban kizárólag megfelelő jogosultsággal rendelkező felhasználók tudnak felhasználói profilokat létrehozni, módosítani vagy törölni. A rendszerfejlesztéssel és programváltoztatással kapcsolatos kontrollok hatékonyságát is ellenőriztük, hogy meggyőződhessünk a rendszerben eszközölt változások jóváhagyásának, kifejlesztetésének és bevezetésének megfelelőségéről. Ezen kívül a könyvvizsgálat szempontjából fontos folyamatokba épített automatizált kontrollok kialakítását és működésük hatékonyságát is ellenőriztük. A Társaság közzététele az informatikai rendszereiről a kiegészítő melléklet 32.5. pontjában található.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, valamint hogy 2) az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Nyilatkozunk kell arról, hogy az üzleti jelentés tartalmazza-e a számviteli törvény 95/C. §-a szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Továbbá nyilatkozunk, hogy az üzleti jelentés tartalmazza a számviteli törvény 95/C. §-a szerinti nem pénzügyi kimutatást.

A fentieken túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az 537/2014/EU Rendeletnek a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemeire vonatkozó előírásainak megfelelő jelentéstételek:

A könyvvizsgáló kijelölése

A Társaság Közgyűlése 2017. május 2-án jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt három éve tart.

Az Audit és Kockázat Bizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel való összhang

A jelen könyvvizsgálói jelentésben szereplő véleményünk összhangban van az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített az Audit és Kockázat Bizottsághoz címzett, és jelen könyvvizsgáló jelentéssel azonos napon keltezett kiegészítő jelentéssel.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Nyilatkozunk, hogy az 537/2014/EU Rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor részünkről a Társaság felé, és a könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Társaságtól való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton valamint az üzleti jelentésben vagy az éves beszámolóban bemutatott szolgáltatásokon túlmenően nem nyújtottunk semmilyen szolgáltatást a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Szabó Gergely.

Budapest, 2020. február 11.

Szabó Gergely
megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Szabó Gergely
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005676

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

TARTALOMJEGYZÉK

EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	4
EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁS	5
EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁS	6
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	9
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	9
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	10
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	10
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	11
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	13
6. A SZÁMVITELI POLITIKÁK VÁLTOZÁSA	13
7. JELENTŐS SZÁMVITELI POLITIKÁK	15
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	39
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	41
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	41
10. ÉRTÉKPAPÍROK	41
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	42
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	44
13. BEFEKTETÉSEK LEÁNYVÁLLALATOKBAN	44
14. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	45
15. IMMATERIÁLIS JAVAK	46
16. EGYÉB ESZKÖZÖK	47
17. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	47
18. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	48
19. CÉLTARTALÉKOK	48
20. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	51
21. SAJÁT TŐKE	51
22. NETTÓ KAMATBEVÉTEL	52
23. DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	53
24. OSZTALÉKBEVÉTELEK	53
25. NETTÓ KERESKEDÉSI EREDMÉNY	53
26. AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT („ABÉ”) PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK KIVEZETÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ EREDMÉNY	53
27. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	54
28. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	54
29. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	54
30. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	54

31. NYERESÉGADÓK	55
32. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	59
33. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	65
34. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	65
35. TŐKEMENEDZSMENT	98
36. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	99
37. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	103
38. A LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRAKRÓL SZÓLÓ TÖRVÉNY VÁLTOZÁSA	106

EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2019.12.31	2018.12.31
ESZKÖZÖK			
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.	56 353	11 419
Értékpapírok	10.	109 412	121 279
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	453 176	409 089
Egyéb pénzügyi követelések	12.	533	267
Befektetések leányvállalatokban	13.	1 359	459
Ingatlanok, gépek, berendezések	14.	9 130	1 517
Immateriális javak	15.	7 111	7 088
Tényleges nyereségadó-követelések	31.	369	550
Halasztott adókövetelések	31.	566	377
Egyéb eszközök	16.	764	1 139
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		638 773	553 184

FORRÁSOK			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	17.	562 415	487 128
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	18.	7 692	1 193
Céltartalékok	19.	1 541	2 223
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	31.	0	0
Halasztott adókötelezettségek	31.	901	1 236
Egyéb kötelezettségek	20.	2 624	2 308
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		575 173	494 088
Jegyzett tőke	21.	2 001	2 001
Tőketartalék	21.	2 100	2 100
Eredménytartalék	21.	39 570	35 854
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	21.	12 925	12 225
Kiegészítési tartalék	21.	6 959	6 959
Általános tartalék	21.	5 966	5 266
Átértékelési tartalék	21.	0	0
Tárgyévi eredmény	21.	7 004	6 916
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		63 600	59 096
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		638 773	553 184

Budapest, 2020.02.11.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2019	2018
Kamatbevételek	22.	29 250	27 247
Kamatráfordítások	22.	-8 582	-8 070
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	22.	20 668	19 177
Díj- és jutalékbevételek	23.	1 807	2 148
Díj- és jutalékráfordítások	23.	-951	-2 521
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	23.	856	-373
Osztalékbevételek	24.	0	0
Nettó kereskedési eredmény	25.	-187	13
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	26.	171	2 644
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	27.	-563	-601
Egyéb működési bevételek	28.	558	379
Egyéb működési ráfordítások	29.	-1 622	-1 953
Működési költségek	30.	-11 492	-10 874
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		8 389	8 412
Nyereségadók	31.	-1 385	-1 496
NETTÓ EREDMÉNY		7 004	6 916
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		7 004	6 916

Budapest, 2020.02.11.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2019	2018
NETTÓ EREDMÉNY		7 004	6 916
Működési tevékenységből származó cash-flow			
Értécsökkenés és amortizáció	30.	2 289	1 362
Értékpapírok értékesítése, értékesítésének visszaírása, nettó	27.	88	134
Ügyfelekkel szembeni követelések értékesítése, értékesítésének visszaírása, nettó	27.	-613	466
Egyéb pénzügyi követelések értékesítése, értékesítésének visszaírása, nettó	27.	-11	1
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítése, értékesítésének visszaírása, nettó		0	18
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	25.	131	-2 550
Céltartalékok	19.	-683	-271
Nyereségadó-ráfordítás	31.	1 385	1 496
Módosítások összesen:		2 586	656
Értékpapírok		2 427	-538
Ügyfelekkel szembeni követelések		-43 474	-65 099
Egyéb pénzügyi követelések		-255	-10
Egyéb eszközök		-963	-733
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek		75 287	63 253
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével		-44	156
Egyéb kötelezettségek		-20	-413
Változások összesen:		32 958	-3 384
Fizetett nyereségadók		-1 204	-1 905
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		41 344	2 283

Befektetési cash-flow	Megjegyzés	2019	2018
Értékpapírok megszerzése		-48 298	-67 545
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek		57 518	64 487
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	25.	-1 768	-411
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó pénzbevételek		25	10
Immateriális javak megszerzése		-1 196	-1 322
Értékesítésre tartott eszközök értékesítéséből származó pénzbevételek		249	0
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		6 530	-4 781

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2019	2018
Lízingkötelezettségek visszafizetése	32.1.	-440	0
Fizetett osztalék	21.	-2 500	-2 500
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		-2 940	-2 500
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		44 934	-4 998
Egyenleg előző év december 31-én	39.	11 419	16 421
Az IFRS 9 alkalmazásának hatása 2018. január 1-jén		0	-4
Újramegállapított egyenleg 2018. január 1-jén		0	16 417
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	9.	56 353	11 419

A Lakás-takarékpénztár a működési tevékenységekből származó cash flow-kat indirekt módszerrel állította össze.

A tárgyidőszakban a Lakás-takarékpénztár 6 390 millió Ft (2018: 5 875 millió Ft) kamatot fizetett. A befolyt kamatok összege 32 946 millió Ft-ot (2018: 29 620 millió Ft) tett ki, míg osztalék kifizetésére a leányvállalatok részéről nem került sor.

EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (21. MEGJEGYZÉS)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok		Átértékelési tartalék	Tárgyévi eredmény	Összesen
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék			
Egyenleg 2017. december 31-én	2 001	2 100	31 729	6 959	4 574	15 058	8 461	70 882
Az IFRS 9 alkalmazásának hatása 2018. január 1-jén	0	0	-1 144	0	0	-15 058	0	-16 202
Újramegállapított egyenleg 2018. január 1-jén	2 001	2 100	30 585	6 959	4 574	0	8 461	54 680
<i>Nettó eredmény</i>	0	0	0	0	0	0	6 916	6 916
<i>Egyéb átfogó jövedelem összesen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	0	6 916	6 916
Előző évre járó osztalék	0	0	-2 500	0	0	0	0	-2 500
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	8 461	0	0	0	-8 461	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	5 961	0	0	0	-8 461	-2 500
Általános tartalék	0	0	-692	0	692	0	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-692	0	692	0	0	0
Egyenleg 2018. december 31-én	2 001	2 100	35 854	6 959	5 266	0	6 916	59 096
Az IFRS 16 alkalmazásának hatása 2019. január 1-jén								0
Újramegállapított egyenleg 2019. január 1-jén	2 001	2 100	35 854	6 959	5 266	0	6 916	59 096
<i>Nettó eredmény</i>	0	0	0	0	0	0	7 004	7 004
<i>Egyéb átfogó jövedelem összesen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	0	7 004	7 004
Előző évre járó osztalék	0	0	-2 500	0	0	0	0	-2 500
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	6 916	0	0	0	-6 916	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	4 416	0	0	0	-6 916	-2 500
Általános tartalék	0	0	-700	0	700	0	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-700	0	700	0	0	0
Egyenleg 2019. december 31-én	2 001	2 100	39 570	6 959	5 966	0	7 004	63 600

A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK

1. Általános információk

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t (továbbiakban: a „Lakás-takarékpénztár” vagy a „Társaság”) – 2003. június 30-ig hatályos cégneven Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarékpénztár Rt.-t – az 1996. december 5-ei alapító okirattal alapították.

A Lakás-takarékpénztár, mint leányvállalat az alábbi vállalkozások konszolidált pénzügyi kimutatásaiban került bevonásra:

- legnagyobb egységbe: DZ BANK AG (DE-60265 Frankfurt am Main, Platz der Republik; <https://www.dzbank.com/>)
- legkisebb egységbe: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (DE-74523 Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52; <https://www.schwaebisch-hall.de/>).

Tulajdonosi szerkezet 2019.12.31-én:

Tulajdonosok	Névre szóló törzsrészesvény			Tulajdoni hányad (%)
	Névértéke (Ft)	Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (DE-74523 Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52)	10 000	102 551	1 025 510	51,25
Bausparkasse Wüstenrot AG (BWAG) (A-5020 Salzburg, Alpenstraße 70)	10 000	27 278	272 780	13,63
Wüstenrot & Württembergische AG (DE-70176 Stuttgart, Gutenbergstraße 30)	10 000	22 942	229 420	11,47
Generali Biztosító Zrt. (HU-1066 Budapest, Teréz krt. 42-44.)	10 000	29 770	297 700	14,88
UniCredit Bank Hungary Zrt. (HU-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)	10 000	14 777	147 770	7,38
Sberbank Magyarország Zrt. (HU-1088 Budapest, Rákóczi út 1-3.)	10 000	2 782	27 820	1,39
ÖSSZESEN	-	200 100	2 001 000	100,00

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény alapján a Lakás-takarékpénztár fő tevékenysége a lakás-takarékpénztári tevékenység, ezen belül szerződés szerinti betétek gyűjtése, szerződés szerinti hitelnyújtás, illetve az ezen szerződésekhez kapcsolódó áthidaló kölcsönök nyújtása.

Az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének jogelődje) az alapítást az 1997. március 20-án kelt 80/1997. számú határozatában, a tevékenység megkezdését az 1997. május 15-én kelt 255/1997. számú határozatában engedélyezte.

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot, mint részvénytársaságot a Cg. 01-10-043304 számú cégjegyzékbe 1997. április 24-én bejegyezte.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt.:

adóigazgatási száma: 12217595-4-44

KSH statisztikai számjele: 12217595-6419-114-01

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2011. január 1-jétől csoportos általános forgalmi adóalanyként végzik a tevékenységüket, melyet az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési

Hivatal (jelenlegi nevén Nemzeti Adó- és Vámhivatal) 2010. december 14-én kelt határozatában engedélyezett.

Ezzel egyidejűleg a két csoporttag adószámának 9. számjegye 2-ről 4-re módosult.

Csoport azonosító száma: 17781121-5-44

Csoport közösségi adószáma: HU17781121.

A csoport képviselőjét a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. látja el.

A pénzügyi kimutatások aláírására a belső igazgatósági tagok jogosultak.

Az üzleti évben az Igazgatóság tagjai voltak:

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató

1223 Budapest, Öszibarack utca 10.

Morafcsik László

vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja

2112 Veresegyház, Kilátó utca 9.

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

1065 Budapest, Lázár utca 8. 5.em 1.

Soós Attila

az Igazgatóság tagja

2030 Érd, Iparos utca 136.

2. IFRS-eknek való megfelelés

Az egyedi pénzügyi kimutatások az Európai Unió ("EU") által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban kerültek összeállításra (továbbiakban „IFRS-ek”).

A Lakás-takarékpénztár a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) szerinti éves beszámoló-készítési kötelezettségének jelen egyedi pénzügyi kimutatások összeállításával tesz eleget a számviteli törvény 9/A. §-nak megfelelően.

A Lakás-takarékpénztár 2018. december 31-én először készítette az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (továbbiakban: „IFRS-ek”) megfelelő egyedi pénzügyi kimutatásokat. A Lakás-takarékpénztár 2018. január 1-jétől az IFRS-ek szerint vezeti könyveit és tesz eleget a számviteli törvény szerinti beszámoló-készítési kötelezettségének.

A jelen pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2020.02.11-én jóváhagyta.

3. Funkcionális és prezentációs pénznem

A jelen pénzügyi kimutatások magyar forintban, mint prezentációs pénznemben kerültek összeállításra, amely a Lakás-takarékpénztár funkcionális pénzneme.

A forintban prezentált pénzügyi adatok - eltérő jelzés hiányában - millió forintba kerekítve szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, míg az egyéb pénznemben szereplő adatok egy devizaegységre kerültek kerekítésre, kivéve, ha másképp van jelölve.

4. A pénzügyi kimutatásokban alkalmazott megfontolások és becslések

A pénzügyi kimutatások számviteli politikáknak megfelelő elkészítése során a vezetőség olyan döntéseket, megfontolásokat, becsléseket és feltételezéseket alkalmazott, amelyek hatással vannak a számviteli politikák alkalmazására, valamint az eszközök, kötelezettségek, bevételek és ráfordítások pénzügyi kimutatásokban szereplő összegére. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és a mögöttes feltételezések felülvizsgálata folyamatos. A számviteli becslések módosításai a becslések módosításának időszakában, illetve a módosítás által érintett jövőbeli időszakokban kerülnek kimutatásra. A jövőbeni változások a gazdasági környezetben, a pénzügyi stratégiában, a szabályozási környezetben, a számviteli előírásokban és az egyéb területeken a becslések változását eredményezhetik, amelyek jelentős hatással lehetnek a jövőbeli pénzügyi kimutatásokra.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetőség megítélte a gazdálkodó egységnek a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, és megállapította, hogy rendelkezik a vállalkozás folytatásához szükséges erőforrásokkal a belátható jövőre vonatkozóan.

A vezetőség nem tud olyan lényeges bizonytalanságról, amely jelentős kétséget támasztana a Lakás-takarékpénztárnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességével kapcsolatban. Ezért a beszámoló a vállalkozás folytatásának elve alapján készült.

4.1. Megfontolások

A számviteli politikák alkalmazása során tett megfontolásokkal kapcsolatos információk, amelyeknek a legjelentősebb a pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatása:

a) Lízingek minősítése IFRS 16 szerint

A Lakás-takarékpénztár az IFRS 16 szerint minden olyan lízing szerződését, melyben lízingbe adóként jár el megvizsgálja és minősíti operatív vagy pénzügyi lízingnek.

Az egyes lízingek besorolásához a Lakás-takarékpénztár teljeskörűen felméri, hogy a lízing lényegében a mögöttes eszköz (allízingek esetében a használatijog-eszköz) tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja-e.

Ha az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden lényeges kockázat és haszon átkerül a lízingbevevőhöz, a lízing pénzügyi lízingnek minősül.

Operatív lízing minden olyan lízingügylet, amely nem minősül pénzügyi lízingnek.

Ha a fő lízingszerződés rövid futamidejű, melynél a Lakás-takarékpénztár alkalmazza a 7.12 megjegyzésben részletezett megjelenítési kivételt, az allízinget az operatív lízingek közé sorolja.

A lízing minősítése a kötési napon történik, újraértékelésére csak lízingmódosítás esetén kerül sor. A becslések változásai (például a mögöttes eszköz gazdasági élettartamára vagy maradványértékére vonatkozó becslések változásai) vagy a körülményekben bekövetkezett változások (például a lízingbevevő általi nemteljesítés) nem eredményezik a lízing új számviteli szempontú minősítését.

A Lakás-takarékpénztár lízingbeadóként pénzügyi és operatív lízinggel is rendelkezik.

A lízingekre vonatkozó számviteli politikát a 7.12. megjegyzés, a lízingekkel kapcsolatos számszaki közzétételeket a 32.1. megjegyzés mutatja be.

b) IFRS 9 üzleti modell és SPPI (solely payments of principal and interest) megfontolások

Az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjában, ezt követően pedig a pénzügyi eszközök bekerülésekor a Lakás-takarékpénztár értékeli, hogy abban az időpontban érvényes tények és körülmények alapján az adott pénzügyi eszközt olyan üzleti modellben tartja, amelynek célja a szerződéses cash-flow-k

beszedése érdekében történő tartása, vagy a szerződéses cash-flow-k tartása és a pénzügyi eszközök eladása.

Abban az esetben, ha a Lakás-takarékpénztár úgy ítéli meg, hogy az adott pénzügyi eszközre vonatkozó üzleti modell célja a szerződéses cash-flow-k beszedése, a Lakás-takarékpénztár a kezdeti megjelenítéskor elvégzi az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközei szerződéses pénzáramlásainak vizsgálatát, amely vizsgálat alapján megállapítja, hogy az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramlásokat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti besorolására, ezen belül is az üzleti modellre és SPPI-ra vonatkozó számviteli politikát a 7.2. b) megjegyzés mutatja be részletesebben.

c) Az áthidaló kölcsönök, az azonnali áthidaló kölcsönök és a lakáskölcsönök kezelése

A Lakás-takarékpénztár az ügyfeleinek azok megtakarítási szakaszban lévő lakás-előtakarékossági szerződése alapján, a kölcsönszerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén a megtakarítási időszak folyamán egy alkalommal azonnali áthidaló-, vagy áthidaló kölcsönt (továbbiakban az „áthidaló kölcsönök” megnevezés alatt az áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsönök értendők), illetve a kiutalási időpontot követően a kölcsönszerződés alapján lakáskölcsönt nyújthat.

A lakás-előtakarékossági szerződésben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsön végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsön folyósított összegéből.

A Lakás-takarékpénztár a két szerződést, az áthidaló kölcsönt és az átfordult lakáskölcsönt két különálló pénzügyi instrumentumként kezeli. Az áthidaló kölcsön a szerződéses összeg kiutalásával véget ér, és kivezetésre kerül, a folyósított lakáskölcsön pedig új kölcsönként kerül be a könyvekbe.

Az áthidaló kölcsön folyósításához kapcsolódó tranzakciós költségek amortizációja a szerződéses összeg kiutalásáig történik, nem pedig a lakáskölcsön szakasz végéig. A lakáskölcsön szakaszban az áthidaló szakaszhoz tartozó tranzakciós költség amortizációja nem történik.

Az áthidaló kölcsönök eltérő kamatozással bírnak, mint a lakáskölcsönök. A Lakás-takarékpénztár az áthidaló kölcsönre, valamint a kiutalási időponttal létrejövő lakáskölcsönre két külön effektív kamatlábat alkalmaz, tekintettel a kölcsönök eltérő kamatfeltételeire, valamint a fentebb részletezett tranzakciós költség amortizációjára vonatkozó gyakorlatra is.

Lakáskölcsön esetében tranzakciós költségként a lakáskölcsön után fizetendő jutalékok kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszerrel.

4.2. Feltételezések és becslési bizonytalanság

Azon feltételezésekhez és becslési bizonytalanságokhoz kapcsolódó információk, amelyek esetén jelentős a kockázata annak, hogy azok lényeges módosítást eredményeznek a tárgyévben, a következők:

Valós érték meghatározása

A Lakás-takarékpénztár számviteli politikái és közzétételei megkövetelik a pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározását. Egy eszköz vagy kötelezettség valós értékének meghatározásához a Lakás-takarékpénztár lehetőség szerint megfigyelhető piaci adatokat használ, ezek hiányában közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető input adatok felhasználásával becslést végez a valós értékek meghatározására. A valós érték meghatározásának részleteit a 7.2. e) megjegyzés mutatja be.

Halasztott adó

A halasztott adó követelések megtérülése a jövőbeni adóköteles nyereségek függvénye. A jövőbeni adóköteles nyereségek rendelkezésre állását a Lakás-takarékpénztár üzleti terve támasztja alá, amely

arra az időtávra készül, amelyre a Társaság megbízható tervet tud készíteni. A halasztott adóval kapcsolatos további részleteket a 7.26. és a 31. kiegészítő megjegyzések tartalmazzák.

Céltartalékok

A céltartalékok és a függő kötelezettségek megjelenítése és értékelése is nagyfokú becslési bizonytalanságot foglal magában, különös tekintettel az erőforrások kiáramlásának nagyságára és valószínűségére vonatkozó legfontosabb feltételezésekre. Bővebben lásd a 19. megjegyzést.

Pénzügyi instrumentumok értékvesztése IFRS 9 szerint

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti értékvesztésének meghatározása során a vezetés becslésekkel él annak értékelésekor, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata a kezdeti megjelenítést követően jelentősen nőtt-e, valamint a várható hitelezési veszteség értékelése esetében az előretekintő információk alkalmazásakor. Bővebben lásd a 7.3. a) megjegyzést.

Nem pénzügyi instrumentumok értékvesztése IAS 36 szerint

A Társaság figyeli a jelzéseket arra, hogy egy – az IAS 36 Eszközök értékvesztése hatálya alá tartozó - nem pénzügyi eszköz könyv szerinti értéke meghaladja annak megtérülő értékét. Erre utaló körülmény esetén a Társaság becsléseket végez az eszköz megtérülő értékére. Bővebben lásd 7.11. megjegyzés

Effektív kamatláb meghatározása (ügfélbónusz)

A Lakás-takarékpénztár időszakos jelleggel ügyfélakciókat hirdet, illetve bizonyos ügyfélköröknek állandó jelleggel is ad ügyfélbónuszt. Az ügyfélakciók közös jellemzője, hogy a bónuszt az ügyfél a kiutaláskor (4-10 megtakarítási év után) kapja meg. Az ügyfélbónusz nem automatikusan jár az ügyfélnek, hanem az akció hirdetményében szereplő feltételekhez van kötve.

A Lakás-takarékpénztár elemzést készít arra vonatkozóan, hogy mekkora valószínűséggel válik az ügyfél jogosulttá a bónuszra, mert eléri a megtakarítási időszak végét (az akció feltételei teljesültek és a szerződés nem szűnik meg felmondással). Az így meghatározott valószínűséggel veszi figyelembe a Lakás-takarékpénztár az ügyfélbónusz összegét a betét kezdeti cash-flow-jának felírásakor, és a valószínűségre vonatkozó becslést évente felülvizsgálja. Amennyiben az aktuálisan visszamért valószínűség több, mint 5 százalékponttal eltér a rendszerben lévő valószínűségtől, azt becslésváltozásként kezeli. Ugyanígy becslésváltozásként kezeli a Lakás-takarékpénztár a bónuszra való jogosultság elvesztését is.

Kezdeti valós érték különbözet elszámolása

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi instrumentumok valós értéke általában a tranzakciós ár. Azonban ha a Társaság olyan pénzügyi instrumentumot keletkeztet, amelynek valós értéke eltér a tranzakciós ártól (kölcönt keletkeztet, amelynek a kamatozása különbözik a piaci kamattól, olyan értékpapírt vásárol, ahol a vételár eltér a valós értéktől) a Társaság az instrumentumot valós értékén mutatja ki. A valós érték és a tranzakciós ár közötti különbözetet a Társaság az elhatárolások között egyéb eszközként/kötelezettségként veszi fel és az instrumentum futamideje alatt lineárisan számolja el az eredményben.

5. Értékelési elvek

A pénzügyi kimutatások készítése során az eszközök és a kötelezettségek értékelése az eredeti bekerülési érték alapján történt.

6. A számviteli politikák változása

Az alábbi változásokat kivéve, a Lakás-takarékpénztár konzisztensen alkalmazta a 7. megjegyzésben bemutatott számviteli politikákat a pénzügyi kimutatásokban bemutatott minden időszakra vonatkozóan.

IFRS 16 Lízingek

Az IFRS 16 felváltotta a korábbi lízingekkel kapcsolatos szabályozásokat, vagyis az IAS 17 Lízingek

standardot, az IFRIC 4 Annak meghatározását, hogy egy megállapodás tartalmaz-e lízinget értelmezést, a SIC-15 Operatív lízingek – ösztönzők és a SIC-27 A lízing jogi formáját magában foglaló tranzakciók tartalmi megítélése értelmezést. Az IFRS 16 emellett az IAS 17-nél szélesebb körű közzétételi követelményeket is megfogalmaz.

A Lakás-takarékpénztár az IFRS 16-ot 2019. január 1-jén alkalmazza először, és az áttérésre a módosított visszamenőleges alkalmazás módszerét választotta, vagyis a standard első alkalmazásának halmozott hatását a felhalmozott eredmény nyitóegyenlegének kiigazításaként jeleníti meg az első alkalmazás időpontjában.

Lízing definíciója

A Lakás-takarékpénztár korábban az IFRIC 4 alapján állapította meg, hogy egy szerződés lízing ügylet-e vagy tartalmat-e lízinget. A Lakás-takarékpénztár csak azon ügyletekre alkalmazta az IFRS 16-ot visszamenőlegesen, melyek korábban lízingnek minősültek. A Lakás-takarékpénztár a 7.12. Megjegyzésben részletesen megfogalmazott definíció alapján állapítja meg, hogy egy szerződés tartalmaz-e lízinget.

A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbevevő

A Lakás-takarékpénztár lízingbevevőként ingatlanbérlettel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik.

Korábban IAS 17 alatt operatív lízingként sorolta be a lízingeket az alapján, hogy az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden lényeges kockázat és haszon átkerült-e a lízingbevevőhöz.

A Lakás-takarékpénztár IFRS 16 alatt a lízing kezdőnapjával jeleníti meg a használati jog-eszközt és lízing kötelezettséget jelenít meg a Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

A szerződések nem-lízing komponensei nem kerülnek elkülönítésre. A Lakás-takarékpénztár azt a gyakorlati megoldást választotta, hogy a nem lízing összetevőt nem különíti el a lízing összetevőktől, hanem azokat egyetlen lízing összetevőként számolja el. A Lakás-takarékpénztár minden esetben megvizsgálja szerződéseit, hogy azok tartalmazzanak-e lízing komponenst.

A lízing kötelezettségeket áttéréskor a hátralévő fizetések jelenértékeként kerültek kimutatásra diszkontálva a lízing implicit kamatlábalával 2019.jan.1.-re vonatkozóan.

A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbeadó

A Lakás-takarékpénztár a leányvállalatoknak ad allízingbe bérelt irodahelyiséget. Ezeket a lízingügyleteket az IAS 17 hatálya alatt operatív lízingként számolta el. Ezen felül tárgyévtől a bérelt irodaterület egy harmadik feles külső partnernek ad lízingbe, melyet pénzügyi lízingként számol el.

A Lakás-takarékpénztár az IFRS 16-ra történő áttéréssel újraértékelte azon allízing ügyletek besorolását, amelyekben lízingbeadóként közreműködik. A Lakás-takarékpénztárnak az áttérés eredményeképpen nem volt szüksége különbözetet megjeleníteni lízingbeadóként.

Áttéréskori megfontolások

A Lakás-takarékpénztár a következő megfontolásokat alkalmazta az áttérésre vonatkozóan:

- A Lakás-takarékpénztár az első alkalmazás időpontjában újraértékelte, hogy a szerződés az IFRS 16 hatálya alatt lízing-e, vagy lízinget tartalmaz-e.
- A Lakás-takarékpénztár a korábban az IAS 17 alapján operatív lízingnek minősített lízingek esetében az első alkalmazás időpontjában megjelenített használati jog-eszközt a lízingkötelezettséggel azonos értéken értékelte, kiigazítva az adott lízing kapcsán a pénzügyi

helyzetre vonatkozó kimutatásban közvetlenül az első alkalmazás időpontját megelőzően megjelenített előre kifizetett vagy elhatárolt lízingdíjak értékével.

- A Lakás-takarékpénztár a meglehetősen hasonló jellemzőkkel (például hasonló fennmaradó lízing futamidővel, hasonló kategóriájú mögöttes eszközzel, hasonló gazdasági környezettel) rendelkező lízingek portfóliójára egyetlen diszkontrátát alkalmazott.
- A Lakás-takarékpénztár az értékvesztési felülvizsgálat alternatívájaként közvetlenül az első alkalmazás időpontját megelőzően értékelte, hogy a lízingek az IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések standard szerint hátrányosak-e. Ennek során nem azonosított hátrányos szerződést, ezáltal a használatijog-eszközt az első alkalmazás időpontjában nem kell kiigazítani a hátrányos lízingek kapcsán a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban közvetlenül az első alkalmazás időpontját megelőzően megjelenített céltartalékok összegével.
- A Lakás-takarékpénztár a rövid futamidejű lízingek esetében alkalmazza a standard által megengedett egyszerűsítéseket. Az IFRS 16-ra történő áttéréskor a hátralévő futamidő minden eszközcsoporthoz kevesebb, mint 1 év.
- A Lakás-takarékpénztár az első alkalmazás időpontjában a használatijog-eszköz értékelésénél nem vette figyelembe a kezdeti közvetlen költségeket.

Az áttérés hatása a pénzügyi kimutatásokra

Az IFRS 16-ra való áttérés eredményképpen a Lakás-takarékpénztár áttéréskor használatijog-eszközt és további lízing kötelezettséget jelentett meg, melynek különbözetét a felhalmozott eredmény nyitóegyenlegének kiigazításaként jelentette meg. Az első alkalmazás hatását a következő táblázat mutatja be:

6.1 táblázat - Áttérés hatása

(millió Ft)	2019.01.01
Operatív lízinggel kapcsolatos elkötelezettségek 2018. december 31-én a Társaság által közzétett egyedi pénzügyi kimutatásokban	7 806
Már megkötött, de 2019. január 1-jén még nem aktivált szerződésekhez kapcsolódó elkötelezettségek 2018. december 31-én	-7 591
Üzemeltetési díjakkal kapcsolatos elkötelezettségek 2018. december 31-én, melyek növelik a lízingkötelezettség értékét.	47
Operatív lízinggel kapcsolatos elkötelezettségek összesen 2018. december 31-én	262
Megjelenítési kivételek 2019. január 1-jén:	-214
– rövid futamidejű lízingek	-203
Diszkontálás hatása	-11
Lízing kötelezettségek 2019. január 1-jén	48

7. Jelentős számviteli politikák

7.1. Külföldi pénznemben nyilvántartott ügyletek

A külföldi pénznemben történő ügyletek az ügyletek napján hatályos, MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon kerülnek átszámításra a Lakás-takarékpénztár funkcionális pénznemére.

A monetáris tételek utáni árfolyamnyereség vagy veszteség az effektív kamatlábbal és az időszaki kifizetésekkel módosított, az időszak elején funkcionális pénznemben fennálló amortizált bekerülési érték és az időszak végi, MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon átszámított, külföldi pénznemben fennálló amortizált bekerülési érték különbözete.

A bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre.

7.2. Pénzügyi instrumentumok megjelenítésére, besorolására és értékelésére vonatkozó általános szabályok

a) Megjelenítés és értékelés

A Lakás-takarékpénztár akkor jeleníti meg a pénzügyi instrumentumokat a pénzügyi helyzet kimutatásban, amikor az instrumentum szerződéses feltételei rá vonatkozóvá válnak. A pénzügyi eszközök szokásos módon történő vételére vagy eladására a Lakás-takarékpénztár a teljesítési időpont szerinti elszámolást alkalmazza.

A Lakás-takarékpénztár egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor azokat valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve – amennyiben a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nem az eredménnyel szemben valós értéken értékelt – azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi eszköz vagy a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatóak.

A pénzügyi instrumentum kezdeti megjelenítéskori valós értékének legjobb bizonyítéka rendszerint az ügyleti ár (vagyis a szolgáltatott vagy kapott ellenérték valós értéke). Ha a Lakás-takarékpénztár azt állapítja meg, hogy a kezdeti megjelenítéskor a valós érték eltér az ügyleti ártól, a szóban forgó instrumentumot az adott időpontban az alábbiak szerint számolja el:

- Valós értéken (növelve vagy csökkentve a tranzakciós költségekkel, kivéve eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetén), ha az említett valós értéket az azonos eszközre vagy kötelezettségre vonatkozó aktív piaci jegyzett ár (vagyis egy 1. szintű input) bizonyítja, vagy olyan értékelési technikán alapul, amely kizárólag megfigyelhető piacokról származó adatokat használ. A Lakás-takarékpénztár ebben az esetben a kezdeti megjelenítéskori valós érték és az ügyleti ár különbözetét nyereségként vagy veszteségként jeleníti meg.
- Valós értéken (növelve vagy csökkentve a tranzakciós költségekkel, kivéve eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetén), a kezdeti megjelenítéskori valós érték és az ügyleti ár különbözetének elhalasztása érdekében módosítva. A kezdeti megjelenítést követően a Lakás-takarékpénztár csak annyiban jeleníti meg az említett elhalasztott különbözetet nyereségként vagy veszteségként, amennyiben az valamely tényező (ideértve az időt is) olyan változásából származik, amelyet a piaci szereplők figyelembe vennének az eszköz vagy a kötelezettség árazásakor.

b) Besorolás

Kezdeti megjelenítéskor a Társaság a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken, az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken vagy az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként sorolja be.

A Társaság az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash-flow-k beszedése érdekében történő tartása; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései (továbbiakban: „SPPI”).

Az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközeit a Társaság az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash-flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját; valamint

- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell

A Lakás-takarékpénztár az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjában értékelte, hogy az abban az időpontban érvényes tények és körülmények alapján az adott pénzügyi eszközt olyan üzleti modellben tartja, amelynek célja a pénzügyi eszközöknek a szerződéses cash-flow-k beszédése érdekében történő tartása, vagy a pénzügyi eszközök szerződéses cash-flow-k beszédése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszközök eladása.

A Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszközei esetében portfólió szinten határozta meg az üzleti modellt, melynek során az alábbi portfóliókat azonosította:

- Pénzforgalmi számlák és bankbetétek
- Értékpapírok
- Ügyfelekkel szembeni követelések
- Egyéb ügyfelekkel szembeni követelések: betéti díj követelések (számlanyitási díjak) és egyéb ügyfélkövetelések
- Egyéb pénzügyi követelések

A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell értékelésekor a Lakás-takarékpénztár minden releváns bizonyítékot figyelembe vesz, amelyek egyebek mellett a következők:

- milyen módon értékeli az üzleti modell és az üzleti modell alapján tartott pénzügyi eszközök teljesítményét, és milyen módon kell beszámolnia ezekről a kulcspozíciókban lévő vezetőinek;
- az üzleti modell (és a modell alapján tartott pénzügyi eszközök) teljesítményére ható kockázatok és különösen e kockázatok kezelésének módja;
- a vezetők javadalmazásának módja (például, hogy a javadalmazás a kezelt eszközök valós értékén vagy a beszédett szerződéses pénzáramlásoktól függ);
- az adott portfólióból a korábbi időszakokban végrehajtott eladások gyakorisága, értéke és ütemezése (beleértve az eladások okait és az eladás idejében érvényes feltételeket is), az értékesítések oka és a jövőbeli értékesítési tevékenységre vonatkozó várakozások.

Az üzleti modell meghatározásánál a Lakás-takarékpénztár az ésszerűen nem várható, úgynevezett „legrosszabb eseti” vagy „stresszhelyzeti” forgatókönyveket nem veszi figyelembe. A Lakás-takarékpénztár az üzleti modell értékelésekor a rendelkezésre álló minden releváns információt, illetve a pénzáramlások múltbeli realizálásának módját is figyelembe veszi.

A Lakás-takarékpénztár az adott portfóliójára vonatkozóan három üzleti modellt határozott meg,

- Üzleti modell, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramlások beszédése érdekében történő tartása;
- Üzleti modell, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramlások beszédése és az eladás;
- Egyéb üzleti modell.

A Lakástakarék-pénztár üzleti modelljének célja minden alportfólió esetén a lejáratig tartás és a szerződéses cash-flow-k beszédése.

Szerződéses pénzáramlások vizsgálata

A Lakás-takarékpénztár a kezdeti megjelenítéskor elvégzi az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközei szerződéses pénzáramlásainak vizsgálatát, amely vizsgálat alapján megállapítja, hogy az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramlásokat

eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései („SPPI teszt teljesül”) vagy sem („SPPI teszt nem teljesül”).

Annak értékelésekor, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, a tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat a pénz időértékének, egy meghatározott időszak alatt kint levő tőkeösszeggel kapcsolatos hitelkockázatnak, továbbá egyéb alapvető hitelezési kockázatoknak és költségeknek (például likviditási kockázat és adminisztratív költségek) az ellenértékét, valamint a nyereségrátát tartalmazza.

A Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszköz szerződéses feltételeit elemzi annak megállapítására, hogy azok olyan cash-flow-kat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, azaz konzisztensek-e egy alapvető kölcsön-megállapodás feltételeivel. Ez magában foglalja annak értékelését is, hogy a pénzügyi eszköznek van-e olyan szerződéses feltétele, amely módosíthatja a szerződéses cash-flow-k ütemezését vagy összegét, és a pénzügyi eszköz élettartama alatt e szerződéses feltétel alapján beszédhető, szerződéses cash-flow-k kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései-e. Ennek értékelésekor a Lakás-takarékpénztár az alábbiakat mérlegeli:

- olyan feltételes események, amelyek megváltoztathatják a cash-flow-k összegét és ütemezését;
- tőkeáttétel;
- előtörlesztés és meghosszabbítási feltételek;
- olyan feltételek, amelyek a Lakás-takarékpénztár követelését az adós bizonyos eszközeire vagy bizonyos eszközökből származó cash-flow-kra korlátozzák (pl. nemteljesítés esetén nem végrehajtható pénzügyi eszközök); és
- olyan feltételek, amelyek módosítják a pénz időértékével kapcsolatos elemet – például ha a pénzügyi eszköz kamatlába rendszeres időközönként újramegállapításra kerül.

A Lakás-takarékpénztár az SPPI kritérium teljesülésének vizsgálatához az adósságinstrumentumait (pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, értékpapírok, hitelintézetekkel szembeni követelések, ügyfelekkel szembeni követelések, egyéb pénzügyi követelések) azok karakterisztikája mentén alportfóliókba sorolja.

Átsorolások

A Lakás-takarékpénztár akkor, és csak akkor sorolja át az érintett pénzügyi eszközeit, ha megváltoztatja a pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modelljét.

Amennyiben a Lakás-takarékpénztár átsorolja pénzügyi eszközeit, az átsorolást az átsorolás időpontjától kezdve, a jövőre nézve kell alkalmaznia. A Lakás-takarékpénztár nem állapítja meg újra a korábban már megjelenített nyereségeket, veszteségeket (az értékvesztés miatti nyereségeket és veszteségeket is beleértve) és kamatokat.

Pénzügyi kötelezettségek besorolása

A Lakás-takarékpénztár minden pénzügyi kötelezettségét amortizált bekerülési értéken értékeltte.

c) Kivezetés

Pénzügyi eszközök kivezetése

A Lakás-takarékpénztár akkor vezeti ki a pénzügyi eszközöket, ha a szerződéses pénzáramokhoz való jogai megszűnnek vagy lejárnak, illetve ha az eszközhöz kapcsolódó szerződéses jogok (a tulajdonlásból eredő lényeges hasznok és kockázatok) átruházásra kerülnek.

Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok kivezetésekor a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget átsorolás miatti módosításként át kell sorolni a saját tőkéből az eredménybe.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében a kivezetéssel járó eredmény a könyv szerinti érték, illetve a kapott ellenérték különbözeteként kerül meghatározásra, és az eredményben kerül megjelenítésre.

Pénzügyi kötelezettségek kivezetése

A Lakás-takarékpénztár akkor vezeti ki a pénzügyi kötelezettségeket, ha a szerződéses kötelezettségek megszűnnek, elengedésre kerülnek vagy lejárnak. A megszűnt vagy harmadik félnek átadott pénzügyi kötelezettség (vagy annak része) könyv szerinti értéke, valamint a fizetett ellenérték (beleértve az átadott nem pénzbeli eszközöket és az átvállalt kötelezettségeket) közötti különbséget az eredményben nettó módon kell megjeleníteni.

d) Várható cash-flow-k felülvizsgálata és a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításai

Cash-flow változás

Amennyiben az ügylet becsült cash-flow-iban változás következik be, a Lakás-takarékpénztár megváltoztatja a pénzügyi eszköz, illetve kötelezettség könyv szerinti értékét azáltal, hogy újraszámítja az „új” adósságinstrumentum nettó jelenértékét az új cash-flow-k és az eredeti effektív kamatláb alapján. A fentiek szerinti meghatározott nettó jelenérték és a cash-flow változás előtti könyv szerinti érték közötti különbséget az eredményben kamatbevételeként/kamatráfordításként kerül elszámolásra.

Kivezetést eredményező módosítások

Adósságinstrumentumoknak jelentősen eltérő feltételek melletti cseréjét a meglévő hitelező és adós között az eredeti pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megszűnéseként és egy új pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megjelenítéseként számolja el a Lakás-takarékpénztár. Hasonlóképpen, egy meglévő pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség, vagy annak egy része feltételeinek jelentős módosítását (függetlenül attól, hogy azt az adós pénzügyi nehézségei okozták-e) az eredeti pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megszűnéseként és egy új pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megjelenítéseként számolja el a Lakás-takarékpénztár.

E tekintetben a feltételek akkor lényegesen eltérőek, ha az új feltételek alapján a – kapott díjakkal csökkentett fizetett díjakat is tartalmazó – cash-flow-k diszkontált jelenértéke az eredeti effektív kamatlábbal diszkontálva legalább 10 százalékkal eltér az eredeti pénzügyi eszköz vagy kötelezettség még hátralévő cash-flow-inak diszkontált jelenértékétől.

Ha az adósságinstrumentumok cseréjét vagy a feltételek módosítását megszüntetésként számolják el, akkor a kivezetés eredménye a kamatbevételek/kamatráfordítások között kerül megjelenítésre. Az új pénzügyi eszközhöz vagy kötelezettséghez kapcsolódó közvetlen költségeket és díjakat az új adósságinstrumentum hátralévő futamideje alatt az effektív kamatlábmódszerrel a kamatbevételek/kamatráfordítások között számolja el a Lakás-takarékpénztár.

Kivezetést nem eredményező módosítások

Ha a cserét vagy a módosítást nem megszüntetésként számolják el, a felmerülő költségek vagy díjak a kötelezettség könyv szerinti értékét módosítják, és a módosított kölcsön hátralévő futamideje alatt amortizálják azokat.

Ha a pénzügyi eszköz vagy kötelezettség kivezetésére nem kerül sor, a Lakás-takarékpénztárnak meg kell változtatnia a pénzügyi eszköz vagy kötelezettség könyv szerinti értékét azáltal, hogy újraszámítja az „új” pénzügyi eszköz vagy kötelezettség nettó jelenértékét az új szerződéses feltételek (cash-flow-k) és az eredeti effektív kamatláb alapján. Ebben az esetben az „új” pénzügyi eszköz vagy kötelezettség

jelenértéke és a pénzügyi eszköznek vagy kötelezettségnek a feltételek módosítása előtti könyv szerinti értéke közötti különbséget az eredményben Kamatbevételként / Kamatráfordításként kell elszámolni.

e) Valós értékelés

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában az elsődleges, vagy annak hiányában a legkedvezőbb piacon, amelyhez a Lakás-takarékpénztárnak ebben az időpontban hozzáférése van. Egy kötelezettség valós értéke tükrözi a nemteljesítési kockázat hatását.

Ha rendelkezésre áll, akkor a Lakás-takarékpénztár az instrumentum valós értékét annak valamely aktív piacon jegyzett ára alapján határozza meg. Az aktív piac egy olyan piac, amelyen az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozó ügyletek megfelelő gyakorisággal és mennyiségben mennek végbe ahhoz, hogy a piac folyamatosan árazási információt szolgáltasson.

A pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározásakor a Lakás-takarékpénztár az aktív piaccal rendelkező ügyletek esetében a piaci árakat alkalmazza. A legtöbb esetben azonban nem áll rendelkezésre nyilvános, megbízható piaci információ, így a Lakás-takarékpénztár különböző értékelési technikákat alkalmaz a pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározására.

A pénzügyi instrumentumok valós értékének hierarchiája az alábbi módon került meghatározásra:

- 1. szint: aktív piacon azonos eszközökre és kötelezettségekre (módosítás nélküli) jegyzett ár alapján.
- 2. szint: az 1. szint jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árakból levezetve) megfigyelhetők. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékelték: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnál kevesebbnek tekintett piacon jegyzett piaci árai, vagy más értékelési technikák, amelyek esetén minden jelentős input közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető.
- 3. szint: eszközökre és kötelezettségekre szóló inputok, amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak (nem megfigyelhető inputok).

A Lakás-takarékpénztár a valós érték hierarchia szintjei közötti átsorolásokat azon beszámolási időszak végével jeleníti meg, amelyben a változás történt.

A Lakás-takarékpénztár a beszámolási időszak végén nem rendelkezik a pénzügyi helyzet kimutatásban valós értéken értékelt pénzügyi eszközökkel és kötelezettségekkel. A nem valós értéken értékelt instrumentumok valós értékét a 36.3. megjegyzés mutatja be.

7.3. A pénzügyi eszközök értékvesztése, leírások

A pénzügyi eszközök értékvesztésének általános szabályai

A Lakás-takarékpénztár elszámolt veszteséget jelenít meg a várható hitelezési veszteségre az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök vagy azon hitelnyújtási elkötelezettségek esetében, amelyekre alkalmazandók az IFRS 9 szerinti értékvesztés követelmények.

A Lakás-takarékpénztár minden hónap végén értékeli, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta. Az értékelés során a Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt bekövetkező nemteljesítés kockázatának változását vizsgálja.

Az értékelés elvégzéséhez a Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszköznek a hónap végén fennálló nemteljesítési kockázatát és a kezdeti megjelenítéskor fennálló nemteljesítési kockázatát hasonlítja össze, figyelembe véve a hitelkockázatban a kezdeti megjelenítés óta bekövetkezett jelentős növekedésre utaló ésszerű és indokolható, aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül

rendelkezésre álló információkat. A Lakás-takarékpénztár feltételezheti, hogy valamely pénzügyi eszköz hitelkockázata nem nőtt jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, amennyiben megállapításra kerül, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata alacsony a beszámoló fordulónapján.

Amennyiben aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül ésszerű és indokolható előretekintő információ áll rendelkezésre, a Lakás-takarékpénztár nem támaszkodhat kizárólag a késedelmekre vonatkozó információkra annak meghatározása során, hogy jelentős mértékben nőtt-e a hitelkockázat a kezdeti megjelenítés óta, így figyelembe vesz az ügyfélminőség romlására utaló egyéb jelzéseket is.

Amennyiben valamely pénzügyi eszköz hitelkockázata a kezdeti megjelenítéstől a beszámoló fordulónapjáig nem nőtt jelentősen, a Lakás-takarékpénztár a 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli az adott pénzügyi eszköz elszámolt veszteségét (*Stage 1*).

A Lakás-takarékpénztár minden beszámolási fordulónapon az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli a pénzügyi eszköz elszámolt veszteségét, ha az érintett pénzügyi eszköz – akár egyedi, akár együttes alapon értékelt – hitelkockázata jelentősen nőtt a kezdeti megjelenítés óta, figyelembe véve minden ésszerű és indokolható információt, köztük az előretekintőket is (*Stage 2* vagy *Stage 3*).

A nemteljesítés definícióját a 34.1. megjegyzés tartalmazza. Amennyiben egy pénzügyi eszköz nemteljesítőnek minősül, a Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszközt *Stage 3*-ba sorolja. A későbbi időszakokban, amennyiben a pénzügyi eszközzel kapcsolatban 3 hónapig nem áll fenn 90 napnál nagyobb késedelem, a pénzügyi eszköz átsorolásra kerül a Default szabályzatban meghatározott kritériumok alapján *Stage1*-be vagy *Stage2*-be.

A Lakás-takarékpénztár az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközei esetében az eredményben értékvesztés miatti nyereségként vagy veszteségként jeleníti meg a várható hitelezési veszteségek (vagy visszairás) azon összegét, amellyel a beszámoló fordulónapján meghatározott összegre ki kell igazítani az elszámolt veszteséget.

A fentiekben bemutatott általános elveket alkalmazza a Lakás-takarékpénztár az alábbi pénzügyi eszközeinek várható hitelezési veszteségének megállapítására:

- Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek
- Értékpapírok
- Ügyfelekkel szembeni követelések (áthidaló kölcsönök; áthidaló kölcsönt követően folyósított lakáskölcsönök; áthidaló kölcsön előélet nélkül folyósított lakáskölcsönök; kedvezményes díjtábla alapján nyújtott áthidaló kölcsönök).

A fentiek ellenére a Lakás-takarékpénztár mindig az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli azon IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelések vagy szerződéses eszközök elszámolt veszteségét, amelyek az IFRS 15 standarddal összhangban nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst (vagy ha a Lakás-takarékpénztár a gyakorlati megoldást alkalmazza az egyéves vagy rövidebb szerződésekre). Ilyennek minősülnek a Lakás-takarékpénztár működése során a betéti díjkövetelések, valamint az egyéb pénzügyi követelések, amelyek esetében a Lakás-takarékpénztár egyszerűsített megközelítést alkalmaz.

i. A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A várható hitelezési veszteség becslésének mindig tükröznie kell a hitelezési veszteség bekövetkezésének és be nem következésének lehetőségét is, még akkor is, ha a legvalószínűbb eredmény az, hogy nem következik be hitelezési veszteség. A várható hitelezési veszteségek becslésének olyan elfogulatlan és valószínűség alapján súlyozott összeget kell tükröznie, amely különböző lehetséges kimenetek értékelése révén került meghatározásra.

A pénzügyi eszközök hitelezési vesztesége a Lakás-takarékpénztár a szerződés értelmében megillető szerződéses cash-flow-k és a Lakás-takarékpénztár által várt cash-flow-k közötti különbség jelenértéke.

A Lakás-takarékpénztár az adott pénzügyi eszköz várható hitelezési veszteségeit oly módon értékeli, hogy az tükrözi azt az elfogulatlan és valószínűség alapján súlyozott összeget, amely különböző lehetséges kimenetek értékelése révén kerül meghatározásra, továbbá a pénz időértékét, és ésszerű és indokolható, a beszámoló fordulónapján aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló információkat a múltbeli eseményekről, aktuális körülményekről és a jövőbeli gazdasági körülményekre vonatkozó előrejelzésekről.

A várható hitelezési veszteségek értékelésekor a Lakás-takarékpénztár figyelembe veszi a hitelezési veszteség bekövetkezésének kockázatát vagy valószínűségét azáltal, hogy a hitelezési veszteség bekövetkezésének és be nem következésének lehetőségét is tükrözi, még akkor is, ha nem következik be hitelezési veszteség.

A várható hitelezési veszteség értékelése során figyelembe vehető leghosszabb időszak az a leghosszabb szerződéses időtartam (a hosszabbítási lehetőségeket is beleértve), amely során a Lakás-takarékpénztár ki van téve a hitelkockázatnak. Ennél hosszabb időszak akkor sem vehető figyelembe, ha az megfelel az üzleti gyakorlatnak. Azon pénzügyi eszközök esetében, amelyek hitelt és le nem hívott elkötelezettségre vonatkozó komponens is tartalmaznak, a Lakás-takarékpénztár azon képessége, hogy visszafizetést követeljen és visszavonja a le nem hívott elkötelezettséget, nem korlátozza a Lakás-takarékpénztár hitelezési veszteséggel szembeni kitétségét a szerződéses felmondási időre. Kizárólag e pénzügyi eszközök esetében a Lakás-takarékpénztár a várható hitelezési veszteséget azon időszak tekintetében értékeli, amely időszak során a hitelkockázatnak van kitéve és a várható hitelezési veszteségek nem csökkenthetők a hitelkockázat kezelését célzó intézkedésekkel, függetlenül attól, hogy ez az időszak meghaladja-e a leghosszabb szerződéses időtartamot.

ii. Alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszközök

Egy pénzügyi eszköz hitelkockázata alacsonynak tekintendő, ha a pénzügyi eszköz nemteljesítési kockázata alacsony, erőteljes a hitelfelvevő arra irányuló képessége, hogy teljesítse a cash-flow-k kifizetésére vállalt rövid távú szerződéses köteleit, és a gazdasági vagy üzleti feltételek kedvezőtlen változása hosszabb távon várhatóan esetleg (de nem szükségszerűen) gyengíti a hitelfelvevő arra irányuló képességét, hogy teljesítse a cash-flow-k kifizetésére vállalt szerződéses köteleit.

A Lakás-takarékpénztár alacsony hitelkockázatúnak tekinti a befektetésre ajánlott („investment grade”) külső minősítésű pénzügyi eszközöket. Az alacsony hitelkockázat fennállását (vagyis hogy az alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszköznek történt minősítés feltételei továbbra is fennállnak-e) a Lakás-takarékpénztár a külső minősítővel és annak minősítéseivel kapcsolatos korábbi, vagy az anyavállalat révén elérhető tapasztalatokat is figyelembe véve minden fordulónapon felülvizsgálja.

iii. Vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök

A vásárolt vagy keletkeztetett pénzügyi eszközök (továbbiakban: „POCI eszközök”) a kezdeti megjelenítéskor értékvesztettek. Egy pénzügyi eszköz akkor értékvesztett, ha egy vagy több esemény bekövetkezése hátrányosan érinti a pénzügyi eszköz becsült jövőbeli cash-flow-it (ilyen lehet például a kibocsátó vagy a hitelfelvevő jelentős pénzügyi nehézsége).

A Lakás-takarékpénztár POCI eszköznek tekinti az adott pénzügyi eszközt, ha a kezdeti megjelenítéskor a másik félnél Stage 3-ba sorolt státuszban van. A kezdeti megjelenítéskor értékvesztettnek minősített POCI eszközök hitelkorrigált effektív kamatlábának kiszámítása során a Lakás-takarékpénztár a becsült cash-flow-kban figyelembe veszi a kezdeti becsült hitelveszteséget és a fordulónapon csak az élettartami várható hitelezési veszteségben a kezdeti megjelenítés óta bekövetkezett halmozott változásokat jeleníti meg az eredményben.

A pénzügyi eszközök értékvesztésének speciális szabályai

i. Állampapírok és jelzáloglevelek értékvesztése

Befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak azok az állampapírok és jelzáloglevelek, amelyek esetében legalább két hitelminősítő a Moody's, Standard&Poor's, Fitch hármasból investment grade besorolást tart fenn. Amennyiben az adott értékpapír befektetésre ajánlott kategóriába tartozik, a Lakás-takarékpénztár alacsony hitelkockázatúnak tekinti, Stage 1-be sorolja és az értékvesztés számszerűsítéséhez 1 éves várható veszteségrátát (Probability of default, „PD”) alkalmaz.

Amennyiben az értékelés időpontjában nem minősül alacsony hitelkockázatúnak az adott értékpapír, különbérték-számítás (élettartami várható veszteségráta értékek relatív változása) szükséges annak megállapításához, hogy a kezdeti megjelenítés óta jelentősen romlott-e a minősítése az értékpapírnak.

ii. Bankközi és jegybanki betétek, látra szóló betétek értékvesztése

A Lakás-takarékpénztár bankközi és jegybanki betétei, látra szóló betétei alapvetően rövid, éven belüli lejáratú pénzügyi eszközök, amelyeket amortizált bekerülési értéken értékel.

Értékvesztést a bankközi és jegybanki betétekre csak akkor számol el a Lakás-takarékpénztár, ha lejáratuk az adott zárási napot követő 4. munkanapon túlra esik. Ezen pénzügyi eszközök rövid futamidejére tekintettel minden esetben 1 éves PD-vel kerül elszámolásra az értékvesztés.

iii. Áthidaló kölcsönök és lakáskölcsönök értékvesztése

Az áthidaló kölcsön–lakáskölcsön konstrukció esetén a lakás-előtakarékossági szerződésben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsön végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsönből, úgy, hogy új hitelbírálat nem történik. A Lakás-takarékpénztár a várható hitelezési veszteséget azon időszak tekintetében értékeli, amely időszak során hitelkockázatnak van kitéve. Az áthidaló kölcsön és a lakáskölcsön közötti kapcsolat miatt az értékvesztés, és a hitelezési veszteség értékelése szempontjából az áthidaló időszakban a várható hitelezési veszteség értékelésére vonatkozó időszak a lakáskölcsön végéig tart.

A hitelezési kockázat a lakáskölcsön időszakban is fennáll, ezért az élettartami várható veszteséget nem a kiutalási szakasz, hanem a lakáskölcsön-szakasz végéig, azaz a hitelkockázat teljes megszűnéséig számítja a Lakás-takarékpénztár.

Az értékvesztés számítása során az áthidaló kölcsön szakaszban várható veszteségeken túl a várhatóan lehívásra kerülő lakáskölcsön és az ebből várható veszteségek is számszerűsítésre kerülnek (élettartam alatti várható veszteség elszámolásának szükségessége esetén a lakáskölcsön futamidejét figyelembe véve).

A lakáskölcsön szakaszban az értékvesztés – élettartam alatti várható veszteség elszámolásának szükségessége esetén – a lakáskölcsön futamidejének figyelembe vételével történik.

iv. Betéti díjkövetelések értékvesztése

A lakás-előtakarékossági szerződések létrejöttéhez kapcsolódóan az ügyfelekkel szemben a Lakás-takarékpénztárnak számlanyitási díjkövetelése keletkezik, amely követelések nem kifejezetten hitel típusú kihelyezések, hanem olyan követelések, amelyekkel kapcsolatban gazdasági tartalmát tekintve a Lakás-takarékpénztár nincs hitelezési kockázatnak kitéve. Amennyiben az ügyfél a szerződésben rögzített határidőn belül nem fizeti be a számlanyitási díjat, a szerződés megszűnik, tehát nem keletkezik pénzügyi instrumentum (sem betét, sem később hitel). Ebben az esetben a Lakás-takarékpénztárnak vesztesége nem keletkezik. Mindemellett a számlanyitási díj olyan tranzakciós díj, amely az effektív kamatlábmódszerrel az ügylet futamideje alatt kerül elszámolásra az eredményben, tehát nem jelenik meg azonnali bevételként az ügylet megkötésekor. Ezek alapján a Lakás-takarékpénztár ezeket a követeléseket az IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelésként kezeli, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst.

v. Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése

Az egyéb, amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök közé tartoznak az értékesítési partnerekkel, mint üzletkötőkkel szembeni követelések, az egyéb vevőkkel szembeni követelések, a munkavállalóknak fizetett előlegek, valamint a kártérítési követelések, és az egyéb pénzügyi követelések.

A Lakás-takarékpénztár ezeket a követeléseket az IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelésként kezeli, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst. Ezeket a követeléseket az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli a Lakás-takarékpénztár, és az értékvesztés meghatározására egyszerűsített értékvesztési módszertant alkalmaz, amelyhez a várható hitelezési veszteségek számszerűsítése értékvesztés-mátrix segítségével történik, a hitelezési veszteségekkel kapcsolatos múltbeli tapasztalatok felhasználásával.

vi. Hitelnyújtási elkötelezettségek értékvesztése

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében az értékvesztési követelmények alkalmazása céljából a Lakás-takarékpénztár a kezdeti megjelenítés időpontjának azt az időpontot tekinti, amikor a Lakás-takarékpénztár a visszavonhatatlan elkötelezettség részes felévé válik.

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a Lakás-takarékpénztár azon hitelre vonatkozó nemteljesítési kockázat változásait veszi figyelembe, amelyre a hitelnyújtási elkötelezettség vonatkozik.

Amennyiben egyes pénzügyi eszközök hitelre és le nem hívott elkötelezettségre vonatkozó komponenst is tartalmaznak, a Lakás-takarékpénztár azon szerződéses képessége, hogy visszafizetést követeljen és visszavonja a le nem hívott elkötelezettséget, nem korlátozza a hitelezési veszteséggel szembeni kitettségét a szerződéses felmondási időre.

Azon hitelnyújtási elkötelezettségek, amelyekhez kapcsolódik folyósított hitel, ugyanazt a Stage besorolást kapják meg, és esetükben ugyanaz az értékvesztés mérték kerül alkalmazásra, mint a kapcsolódó folyósított hitel esetében.

Amennyiben az adott hitelnyújtási elkötelezettséghez nem kapcsolódik folyósított hitel, a Lakás-takarékpénztár a hitelnyújtási elkötelezettségre vonatkozóan csoportos alapon állapítja meg a várható hitelezési veszteség összegét.

A várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés megjelenítése a pénzügyi helyzet kimutatásban

A Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszközökre képzett értékvesztést az alábbiak szerint jeleníti meg a pénzügyi helyzet-kimutatásban:

- az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében: az eszköz bruttó könyv szerinti értékéből történő levonással;
- a hitelnyújtási elkötelezettségek esetében: céltartalékként. A Lakás-takarékpénztár elkülönítve, céltartalékként teszi közzé a hitelnyújtási elkötelezettségek elszámolt veszteségét abban az esetben is, ha a pénzügyi instrumentum hitelkomponenst (vagyis pénzügyi eszközt) és le nem hívott elkötelezettség komponenst (vagyis hitelnyújtási elkötelezettséget) is tartalmaz.

Leírások

Ha nem várható ésszerűen egy pénzügyi eszköz egészének vagy egy részének megtérülése, akkor a Lakás-takarékpénztár behajthatatlannak minősíti a pénzügyi eszközt és közvetlenül csökkenti a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékét. A leírás kivezetési esemény, amelyre a 7.2. c) megjegyzésben ismertetett szabályokat alkalmazza a Lakás-takarékpénztár.

A jogi igényérvényesítés alatt álló, és ezen eljárás során behajthatatlannak minősített, valamint ennek következményeként leírásra került követelések esetében a Lakás-takarékpénztár a jogi eljárásokat nem szünteti meg, tekintettel arra, hogy a szóban forgó követelések a leírás tényétől függetlenül még

fennállnak, azonban további eljárási cselekményt, vagy egyéb, a követelés érvényesítésére irányuló lépést nem kezdeményez. Amennyiben a leírást megelőzően megindított eljárás eredményeképpen a leírást követően térülés érkezik, úgy az a még nyilvántartott követelésen elszámolásra kerül, csökkentve ezzel a leírásra került kitettséget.

A behajthatatlan követelésnek minősíti a Lakás-takarékpénztár azt a követelést:

- amelyre a végrehajtás során nincs fedezet,
- amelyre a felszámoló írásbeli nyilatkozata alapján nincs fedezet,
- amelyre a vagyonfelosztási javaslat alapján nincsen fedezet,
- amelynél a behajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés összegével (jogi szakvélemény alapján az 100 000 Ft-ot el nem érő követelések a Lakás-takarékpénztárnál eljárás nélkül behajthatatlan követelésnek minősíthetők),
- amelynél az adós „igazoltan” nem lelhető fel,
- amelyet a bíróság előtt nem lehet érvényesíteni,
- amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

7.4. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a pénzforgalmi számlák egyenlegeit, a három hónapon belüli lejáratú betétszámlákat tartalmazzák, amelyeket a Lakás-takarékpénztár rövid távú kötelezettségeinek kiegyenlítéséhez használ fel, illetve amelyek valós érték kockázata nem jelentős.

2018. január 1-jét követően a Lakás-takarékpénztár külön üzleti modell tesztet készít a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekre vonatkozóan, mely meghatározásban a pénzforgalmi számlák olyan bankszámlák, amelyek kizárólagos célja a pénzforgalom lebonyolítása. A pénzforgalmi számlák után járó kamat kizárólag a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, a fizetendő díjak ésszerű kompenzációi a pénztáratnak fizetendő adminisztratív költségeknek.

A pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket a Lakás-takarékpénztár a kezdeti megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken értékeli, a kapcsolódó kamatokat az effektív kamatláb módszerrel számolja el.

7.5. Értékpapírok

A Lakás-takarékpénztár az értékpapírok között az államkötvényeket és diszkontkincstárjegyeket mutatja ki. Az elvégzett üzleti modell teszt és SPPI teszt alapján amortizált bekerülési értéken értékeli.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokat kezdeti megjelenítéskor a Lakás-takarékpénztár valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve azokkal a tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül az értékpapír megszerzésének tulajdoníthatóak. A követő értékelés amortizált bekerülési értéken történik.

A Lakás-takarékpénztár a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat a bekerülési érték részének tekinti és az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint az amortizációs költség elszámolása az effektív kamatláb módszerrel történik.

7.6. Ügyfelekkel szembeni követelések

Az ügyfelekkel szembeni követelések az azonnali áthidaló kölcsönöket és az áthidaló kölcsönöket (továbbiakban együtt áthidaló kölcsönöket), a lakáskölcsönöket, a kedvezményes díjtábla alapján nyújtott áthidaló kölcsönöket, valamint az egyéb ügyfélköveteléseket tartalmazzák.

A Lakás-takarékpénztár az ügyfelekkel szembeni követeléseket kezdeti megjelenítéskor valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve azokkal a tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a követelés

keletkezésének vagy megszerzésének tulajdoníthatóak. A követő értékelés az elvégzett üzleti modell és SPPI tesztek alapján amortizált bekerülési értéken történik.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések esetében a Lakás-takarékpénztár a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat a bekerülési érték részének tekinti és az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak és jutalékok elszámolása az effektív kamatláb-módszerrel történik.

7.7. Egyéb pénzügyi követelések

Az egyéb pénzügyi követelések legnagyobb részt az üzletkötői jutalék-visszaírásokat, a vevőköveteléseket, az irodabérlethez kapcsolódóan fizetett kauciót és a pénzügyi lízingköveteléseket foglalják magukban.

A Lakás-takarékpénztár ezeket a követeléseket a kezdeti megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken értékeli.

7.8. Befektetések leányvállalatokban

A leányvállalat olyan egység - beleértve az olyan jogi személyiséggel nem rendelkező társaságokat is, mint pl. a partnerség - amelyet egy másik vállalkozás, az anyavállalat irányít. A Lakás-takarékpénztár akkor és csak akkor irányít egy társaságot, ha az összes alábbi feltétel teljesül:

- kontrollal bír a társaság felett;
- ki van téve, vagy joga van a változó nagyságú hozamhoz a társaságban lévő érdekeltsége következtében; és
- a társaság feletti kontrolljával az őt illető hozamokat befolyásolni képes.

A Lakás-takarékpénztár a leányvállalatában lévő részesedését a megjelenítést követően IAS 27 szerinti bekerülési értéken értékeli, csökkentve az esetleges értékvesztéssel.

Amennyiben a részesedés könyv szerinti értéke meghaladja a megtérülő értéket, a Lakás-takarékpénztár a szükséges értékvesztést elszámolja. Ha a részesedés megtérülő értéke meghaladja a könyv szerinti értéket, nincs szükség értékvesztés elszámolására, és a korábban elszámolt értékvesztés visszafordítható olyan mértékben, amíg a könyv szerinti érték nem haladja meg a megtérülő értéket. Az ilyen visszaírás a jövőbeni kockázatok, függő kötelezettségek gondos mérlegelését, valamint annak értékelését igénylik, hogy a visszaírás feltételei tartósak, azaz több, mint egy éven át fennállnak.

Értékvesztés vagy értékvesztés visszaírás akkor kerül elszámolásra, ha az jelentős, és tartós.

A megtérülő érték a részesedés értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati értéke közül a magasabb. Amennyiben a két összeg közül bármelyik meghaladja a részesedés könyv szerinti értékét, abban az esetben a részesedésen nem kell értékvesztést elszámolni és nem szükséges a másik érték kiszámítása. Figyelembe véve az IFRS-ek részesedés értékvesztésre vonatkozó szabályzását, a költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közötti különbségeket és a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére álló és megbízható adatokat, a Lakás-takarékpénztár a használati érték módszerét alkalmazza elsődlegesen a részesedés megtérülő értékének kiszámítására. A Lakás-takarékpénztár akkor számítja ki a részesedés megtérülő értékeként alkalmazott használati értéket, amennyiben értékvesztésre utaló jelzés merül fel.

7.9. Ingatlanok, gépek és berendezések

A Lakás-takarékpénztár az IAS 16 Ingatlanok, gépek berendezés standard hatálya alá tartozó eszközöket, valamint az IFRS 16 Lízingek standard hatálya alá tartozó eszközöket a következő csoportokba sorolja: saját üzemi és irodai berendezések, saját egyéb tárgyi eszközök, lízingelt üzemi és irodai berendezések vagy beruházások.

a) Kezdeti megjelenítés és értékelés

Az ingatlanokat, gépeket és berendezéseket bekerülési értékükön értékeli a Lakás-takarékpénztár, csökkentve az értékcsökkenési leírással és az értékvesztéssel. A bekerülési érték ingatlanok, gépek és berendezések esetében a számla szerinti ellenérték, beleértve a vámot és a nem levonható általános forgalmi adót is, valamint a használatra kész állapot eléréséig felmerült, az ingatlanokhoz, gépekhez és berendezésekhez egyedileg hozzákapcsolható valamennyi költséget és ráfordítást, beleértve az adókat és illetékeket, valamint a várható leszerelési költségek jelenértékre diszkontált értékét is.

A Használati jog eszközök bekerülési értéke a nettó lízingdíjak jelenértéke, csökkentve a lízingbe vevő számára nyújtott lízingösztönzők összegével, növelve a lízingbe vevőnek a lízingszerződés megkötése kapcsán felmerülő közvetlen költségeivel, a helyreállítási kötelezettség várható költségeinek diszkontált jelenértékével, valamint csökkentve az eszköz értékéből levonandó állami támogatások összegével.

b) Értékelés a megjelenítés után

A Lakás-takarékpénztár az ingatlanok, gépek és berendezések tételeinek kezdeti megjelenítést követő értékelésére a bekerülési érték modellt alkalmazza.

c) Későbbi kiadások

A Lakás-takarékpénztár nem jeleníti meg az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tétele könyv szerinti értéke részeként a folyamatos napi működtetés költségeit. E költségeket felmerülésük időpontjában az eredményben számolja el.

d) Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenését a használatra kész állapotba kerülés napjától számolja el a Lakás-takarékpénztár. Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenésének meghatározása lineárisan történik, figyelembe véve a használat várható időtartamát, valamint a maradványértéket.

Az ingatlanok, gépek és berendezések esetében meghatározott hasznos élettartamok az alábbiak:

Kategóriák	hasznos élettartam (év)
Bérelt ingatlanon létrehozott érték	a bérbevétel időpontjáig
Használati jog eszközök	a bérbevétel időpontjáig
Számítástechnikai eszközök	3-12 év
Telefonok és egyéb kommunikációs eszközök	2-7 év
Bútorok, berendezések, felszerelések, ügyvitel technikai eszközök	7 év
Gépjárművek	4-6 év
Képzőművészeti alkotások	-
Nem pénzügyi gépek és berendezések	7 év
Egyéb tárgyi eszközök	7 év

Bizonyos esetekben az itt meghatározottaktól eltérő amortizációs kulcs, illetve használati időtartam is alkalmazható, amennyiben azt szerződés vagy egyéb okok indokolják, igazolják.

Az értékcsökkentési módszerek, hasznos élettartamok és maradványértékek felülvizsgálatára évente, a fordulónapon kerül sor.

e) Értékvesztés

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékvesztése a 7.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

Az ingatlanok, gépek, és berendezések valamely tétele könyv szerinti értékét akkor vezeti ki a Lakás-takarékpénztár, ha az eszköz elidegenítésre kerül, vagy ha a használatából vagy elidegenítéséből nem várható jövőbeni gazdasági haszon.

Az ingatlanok, gépek és berendezések kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget nettó módon, az elidegenítésből befolyó nettó bevétel, ha van, valamint az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetként határozza meg a Lakás-takarékpénztár, melyet jellegének megfelelően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számol el.

7.10. Immateriális javak

a) Kezdeti megjelenítés és értékelés

Vásárolt immateriális javak

A vásárolt immateriális javakat beszerzési áron kell értékelni, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. A beszerzési ár immateriális jószág vásárlása esetén a számla szerinti ellenérték, beleértve a nem levonható általános forgalmi adót, valamint a használatra kész állapot eléréséig felmerült, a jószághoz egyedileg közvetlenül hozzákapcsolható költséget, adókat és illetékeket.

Saját előállítású immateriális javak

Annak megítéléséhez, hogy egy saját előállítású immateriális eszköz megfelel-e a megjelenítés kritériumainak, az eszköz előállításának folyamatát a Lakás-takarékpénztár felosztja:

- kutatási/felmérési szakaszra; és
- fejlesztési szakaszra.

A kutatás költségeit felmerülésükkor költségként számolja el a Lakás-takarékpénztár. A fejlesztésből, vagy egy vállalati projekt fejlesztési szakaszából származó immateriális eszközt akkor, és csak akkor mutat ki a Lakás-takarékpénztár, illetve a költségek aktiválására is csak akkor kerülhet sor, ha az alábbi kritériumok mindegyikét bizonyítani tudja:

- az immateriális eszközök előállításának olyan műszaki kivitelezhetőségét, hogy az felhasználásra vagy értékesítésre alkalmas lesz;
- a Lakás-takarékpénztár szándékát az immateriális eszköz befejezésére, és felhasználására vagy értékesítésére;
- a Lakás-takarékpénztár képességét az immateriális eszköz felhasználására vagy értékesítésére;
- azt, hogy hogyan fog az immateriális eszköz jövőbeni gazdasági hasznokat keletkeztetni. Egyebek mellett, a Lakás-takarékpénztárnak bizonyítania kell az immateriális eszközökből származó terméknek, vagy magának az immateriális eszköz piacának a létezését, vagy amennyiben az belsőleg kerül felhasználásra, az immateriális eszköz hasznosságát;
- megfelelő műszaki, pénzügyi és egyéb források elérhetőségét a fejlesztés befejezéséhez, és az immateriális eszköz felhasználásához vagy értékesítéséhez;
- a Lakás-takarékpénztár képességét az immateriális eszköz fejlesztése során az eszköznek tulajdonítható ráfordítás megbízható mérésére.

A saját előállítású immateriális eszköz bekerülési értéke magában foglalja az eszköz vezetés által meghatározott módon történő felhasználását lehetővé tevő, az eszköz létrehozásához, elkészítéséhez, és előkészítéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket.

Amennyiben az immateriális eszköz saját előállítására irányuló projekten belül a Lakás-takarékpénztár nem tudja a kutatási/felmérési szakaszt megkülönböztetni a fejlesztési szakasztól, a Lakás-takarékpénztárnak a projekthez kapcsolódó ráfordítást felmerülésének időszakában ráfordításként kell elszámolnia.

b) Értékelés a megjelenítés után

A Lakás-takarékpénztár az immateriális javak tételeinek kezdeti megjelenítést követő értékelésére a bekerülési érték modelljét alkalmazza.

c) Későbbi kiadások

Az egyes költségeknek az immateriális eszköz könyv szerinti értékére történő aktiválása addig tart, amíg az olyan állapotba nem kerül, amely lehetővé teszi a vezetés által előírt módon történő működtetést. Ily módon az eszköz használata során felmerült költségek már nem képezik részét a könyv szerinti értéknek. A későbbi kiadásokat az eredményben kell elszámolni felmerülésükkor, ennél fogva nem aktiválhatóak, ilyenek például a képzési tevékenységekre, vagy a reklámra és promóciós tevékenységekre fordított ráfordítások.

d) Amortizáció

A Lakás-takarékpénztár felméri, hogy egy adott immateriális eszköz hasznos élettartama határozott vagy határozatlan. A Lakás-takarékpénztár nem rendelkezik határozatlan hasznos élettartamú immateriális javakkal. Az immateriális javak megjelenítése azok hasznos élettartama alapján történik.

A határozott hasznos élettartamú immateriális javak amortizációját a használatra kész állapotba kerülés időpontját követő első naptól kell elszámolni.

A határozott hasznos élettartamú immateriális javak esetében a meghatározott hasznos élettartamok az alábbiak:

- Vagyoni értékű jogok: szerződés szerint, illetve 3-12 év;
- Szellemi termékek, saját szoftverek: 3-12 év.

Bizonyos esetekben az itt meghatározottaktól eltérő amortizációs kulcs, illetve használati időtartam is alkalmazható, amennyiben azt szerződés vagy egyéb okok indokolják, igazolják.

A hasznos élettartam felülvizsgálata évente történik. Azon immateriális javak esetében, amelyek még nincsenek használatra kész állapotban, a Lakás-takarékpénztár nem számol el amortizációt, azonban évente értékvesztési tesztet végez, amely során az immateriális eszköz könyv szerinti értékét összehasonlíttja annak megtérülő értékével, függetlenül attól, hogy van-e értékvesztésre utaló jelzés.

e) Értékvesztés

Az immateriális eszközök értékvesztése a 7.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

Az immateriális eszközt ki kell vezetni az eszköz elidegenítésekor, vagy ha hasznosításából vagy elidegenítéséből már nem várható jövőbeni gazdasági haszon.

Az immateriális eszköz kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget nettó módon, az elidegenítésből befolyó nettó bevétel, ha van, valamint az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetként határozza meg a Lakás-takarékpénztár, és azt az eredményben jellegétől függően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számolja el az eszköz kivezetésekor.

7.11. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Amennyiben jelzés van arra, hogy egy nem pénzügyi eszköz könyv szerinti értéke meghaladja annak megtérülő értékét, a Lakás-takarékpénztár becsléseket végez az eszköz megtérülő értékére. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati értéke

közül a magasabbik. Az értékvesztés mértékének meghatározásakor a Lakás-takarékpénztár külső és belső információkat vesz figyelembe.

A Lakás-takarékpénztár összeghatártól függetlenül, minden esetben egyedi vizsgálat alapján határozza meg a nem pénzügyi eszközök értékvesztésének, értékvesztés visszaírásának elszámolását.

Ha az eszközök könyv szerinti értéke a megtérülő értéknél magasabb, akkor értékvesztést kell elszámolni, ha alacsonyabb, akkor az értékvesztés visszaírásával kell az eszköz nettó könyv szerinti értékét növelni. A visszaírt értékvesztés után az eszköz könyv szerinti értéke nem haladhatja meg az eredeti, értékcsökkenéssel csökkentett könyv szerinti értéket.

Az értékvesztést a Lakás-takarékpénztár az egyéb működési ráfordítások, a visszaírást pedig az egyéb működési bevételek soron mutatja ki.

7.12. Lízingek

a) Lízing definíciója, azonosítása

A Lakás-takarékpénztár az alkalmazott IFRS 16-nak megfelelően minden esetben a szerződési kötési napján felméri, hogy a szerződés lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget. Egy szerződés lízingnek minősül vagy lízinget tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett.

Annak megállapításához, hogy egy szerződés átadja-e a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett, a Lakás-takarékpénztár a következő szempontokat értékeli:

- a szerződés magában foglalja egy azonosított eszköz használatát. Az azonosított eszköz explicit vagy implicit módon meghatározott, fizikailag elkülönült vagy lényegében egy fizikailag elkülönült eszköz teljes kapacitását kiteszi. Amennyiben a szállítónak tényleges helyettesítési joga van, az eszköz nem azonosított;
- a Lakás-takarékpénztárnak joga van lényegileg az összes, a használatból eredő gazdasági haszon megszerzésére a használati időszak alatt; és
- a Lakás-takarékpénztár jogosult az eszköz használatát irányítani. A Lakás-takarékpénztár akkor rendelkezik ezzel a joggal, ha döntési joga van olyan kérdésekben, amelyek jelentősen befolyásolják a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntéseket. Azokban a ritka esetekben, amikor a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntések előre meghatározottak, a Lakás-takarékpénztár akkor jogosult az eszköz használatát irányítani, ha:
 - a Lakás-takarékpénztárnak joga van üzemeltetni az eszközt, vagy
 - a Lakás-takarékpénztár oly módon alakította ki az eszközt, amely előre meghatározza a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntéseket.

A szerződések nem-lízing komponensei nem kerülnek elkülönítésre. A Lakás-takarékpénztár azt a gyakorlati megoldást választotta, hogy a nem lízing összetevőt nem különíti el a lízing összetevőktől, hanem azokat egyetlen lízing összetevőként számolja el. A Lakás-takarékpénztár minden esetben megvizsgálja szerződéseit, hogy azok tartalmazzanak-e lízing komponent.

b) A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbevevő

A Lakás-takarékpénztár lízingbevevőként ingatlanbérlettel (iroda, parkoló és raktár bérlet) kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik.

A Lakás-takarékpénztár a lízing kezdőnapjával jeleníti meg a használati-jog-eszközt és a lízing kötelezettséget.

A használatijog-eszközt kezdetben bekerülési értéken értékeli, mely magában foglalja a lízing kötelezettség kezdeti összegét, módosítva a kezdő napon vagy addig felmerült lízingfizetésekkel, növelve a kezdeti közvetlen költségekkel, továbbá a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával, és helyreállításával, illetve a helyszín helyreállításával kapcsolatban felmerült költségek becsült összegével, és csökkentve az esetleges lízingösztönzőkkel.

A Lakás-takarékpénztár a bekerülést követően a használatijog-eszközt bekerülésiérték-modell alkalmazásával értékeli.

A Lakás-takarékpénztár a lízing kezdőnapja után a használatijog-eszközre a lineáris módszer szerint értékcsökkenést számol el, a kezdőnaptól számítva a hasznos élettartam vagy a lízing futamidejének vége közül a korábbi időpontig bezárólag. A használatijog-eszközök becsült hasznos élettartama ugyanolyan módon kerül meghatározásra, mint az ingatlanok, gépek és berendezések esetében (7.6. megjegyzés). Továbbá ha szükséges, a Lakás-takarékpénztár a használatijog-eszközre időszakonként értékvesztést számol el, és módosítja a lízing kötelezettség újraértékeléseivel összhangban.

A Lakás-takarékpénztár kezdetben a lízing kötelezettséget a kezdőnapig meg nem fizetett lízingfizetések jelenértékén mutatja ki, diszkontálva a lízing implicit kamatlábával, vagy, amennyiben a kamatláb nehezen meghatározható, a Lakás-takarékpénztár járulékos kamatlábával.

A Lakás-takarékpénztár a járulékos kamatláb meghatározásához forintban kötött szerződések esetében az ügylet futamidejéhez legközelebb álló BUBOR vagy BIRS benchmark kamatot használ. EUR devizában kötött szerződések esetében az ügylet futamidejéhez legközelebb álló német állampapír hozamszintje korrigálásra kerül az országhoz kapcsolódó kockázatok leíró, futamidőre jellemző CDS jegyzések különbözetével (magyar CDS – német CDS). Mindkét esetben az így kapott értékhez a vállalati hitelezésben jellemző felár hozzáadásra kerül az ügylet nagyságrendjéhez igazodó módon.

A lízing kötelezettség értékelésekor az alábbi lízingfizetések kerülnek figyelembe vételre:

- fix lízingfizetések, beleértve a lényegileg fix lízingfizetéseket;
- indextől vagy rátától függő változó lízingfizetések, melyeknél a kezdeti értékelés alapja a lízing kezdőnapján érvényes index vagy ráta;
- a maradványérték-garancia keretében várhatóan fizetendő összegek; és
- a vételi opció lehívási ára, ha a Lakás-takarékpénztár ésszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót, az opcionális megújítási időszakok lízingfizetései, amennyiben a Lakás-takarékpénztár ésszerűen biztos abban, hogy érvényesíti az opciót, valamint a lízing felmondása miatti kötbérek, kivéve, ha ésszerűen biztos, hogy a Lakás-takarékpénztár nem mondja fel szerződést a lízing futamidő lejáratá előtt.

A bekerülést követően a lízing kötelezettség értékeléséhez a Lakás-takarékpénztár meghatároz egy implicit kamatlábat, mellyel visszadiszkontálva a jövőbeni lízingdíjakat és a nem garantált maradványértéket az eszköz valós értékének és a kapcsolódó inkrementális költségeknek az összegét kapjuk. A Lakás-takarékpénztár akkor értékeli újra a megjelenített kötelezettséget, ha lízing a futamideje változik, ha a jövőbeni lízingfizetések módosulnak egy index vagy ráta változása miatt, vagy ha a Lakás-takarékpénztár becslései szerint a maradványérték-garancia alapján várhatóan fizetendő összeg változik. Az újraértékelés hatását a használatijog-eszköz könyv szerinti értékének módosításaként jeleníti meg a Lakás-takarékpénztár, vagy amennyiben a használatijog-eszköz könyv szerinti értéke nullára csökken, a módosítást az eredményben, az egyéb működési bevételek soron számolja el.

A Lakás-takarékpénztár azokat a használatijog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízing kötelezettségeket az Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek és a Szállítói és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek sorokon belül mutatja ki a pénzügyi helyzet kimutatásában.

A Lakás-takarékpénztár – kivéve, ha a költségeket egy másik eszköz könyv szerinti értéke tartalmazza – a kezdőnap után az eredményben jeleníti meg a lízingkötelezettség kamatát a Nettó pénzügyi eredmény eredménykimutatás soron, és azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vett figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerül az Anyagjellegű ráfordítások eredménykimutatás soron. A Lakás-takarékpénztár a használatijog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás soron jeleníti meg.

A Lakás-takarékpénztár döntése alapján nem jelenít meg használatijog-eszközt és lízing kötelezettséget rövid futamidejű vagy kis értékű eszközök lízingje esetén. Ez esetben a Lakás-takarékpénztár a lízing futamideje alatt a lízingfizetéseket a ráfordítások között, az Anyagjellegű ráfordítások eredménysoron lineáris módszerrel jeleníti meg.

c) A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbeadó

A Lakás-takarékpénztár allízingbe ad általa bérelt irodát, melyet részben a leányvállalatainak ad tovább operatív lízing keretében, valamint egy harmadik külső félnek pénzügyi lízing keretében.

Amikor a Lakás-takarékpénztár közbenső lízingbevevőként jár el, a fő- és allízing szerződéseket külön-külön számolja el. Az allízing besorolását a fő lízingszerződésből származó használatijog-eszközhöz, és nem a mögöttes eszközhöz viszonyítva határozza meg. Az egyes lízingek besorolásához a Lakás-takarékpénztár teljes körűen felméri, hogy a lízing lényegében a mögöttes eszköz (allízingek esetében a használatijog-eszköz) tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja-e.

Ha az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden lényeges kockázat és haszon átkerül a lízingbevevőhöz, a lízing pénzügyi lízingnek minősül. Operatív lízing minden olyan lízingügylet, amely nem minősül pénzügyi lízingnek.

Pénzügyi lízing

A Lakás-takarékpénztár a kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban jeleníti meg, és azokat követelésként mutatja be a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A Lakás-takarékpénztár a nettó lízingbefektetés értékeléséhez a lízing implicit kamatlábát alkalmazza. Allízing esetében, ha a lízing implicit kamatlába nehezen meghatározható, a Lakás-takarékpénztár, mint közbenső lízingbeadó a fő lízinghez használt diszkontrátát is használhatja a nettó allízingbefektetés értékeléséhez (az allízinghez kapcsolódó kezdeti közvetlen költségekkel kiigazítva).

A kezdeti közvetlen költségeket a Lakás-takarékpénztár figyelembe veszi a nettó lízingbefektetés kezdeti értékelésében, és azok csökkentik a lízing futamideje alatt elszámolt bevételt.

A Lakás-takarékpénztár az időszakhoz tartozó lízingdíjakat a bruttó lízingbefektetéssel szemben számolja el, csökkentve ezáltal mind a tőke összegét, mind pedig a meg nem szolgáltat pénzügyi bevételt.

A Lakás-takarékpénztár a nettó lízingbefektetésre a pénzügyi eszközök kivezetésére (lásd 7.2. c) megjegyzést) és a pénzügyi eszközök értékvesztésre vonatkozó követelményeit (lásd 7.3. megjegyzést) alkalmazza, valamint rendszeresen felülvizsgálja a bruttó lízingbefektetés kiszámításához használt becsült nem garantált maradványértéket. Amennyiben a becsült nem garantált maradványérték csökkent, a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálja a bevételnek a lízing futamideje alatti felosztását, és azonnal megjeleníti az elhatárolt összegek bármely csökkenését.

Az olyan lízingek, amelyeknél lényegileg a tulajdonlással járó minden kockázat és haszon a Lakás-takarékpénztárnál marad, operatív lízingként kerülnek besorolásra. Az allízingbe adott eszköz továbbra is a Lakás-takarékpénztár könyveiben kerül kimutatásra. A kapott lízingdíjak a vonatkozó időszak alatt lineárisan kerülnek az eredményben elszámolásra az egyéb bevételek között.

Operatív lízingügyletek

A Lakás-takarékpénztár az operatív lízingből származó lízingdíjakat lineáris módszerrel jeleníti meg. A Lakás-takarékpénztár a lízingbevétel megszolgáltatásakor felmerült, az értékcsökkenési leírást is magukban foglaló költségeket ráfordításként jeleníti meg (az Értékcsökkenési leírás eredménysonron).

A Lakás-takarékpénztár az operatív lízingek megszerzésével kapcsolatban felmerült kezdeti közvetlen költségeket hozzáadja az allízingbe adott eszköz könyv szerinti értékéhez, és azokat a lízingbevétellel azonos alapon a lízing futamideje alatt ráfordításként jeleníti meg. Az értékcsökkenthető, operatív lízing keretében tartott mögöttes eszközökre vonatkozó értékcsökkentési politikának összhangban kell lennie a lízingbeadó hasonló eszközökre alkalmazott szokásos értékcsökkentési politikájával.

A Lakás-takarékpénztár az értékcsökkenést a 7.9. d.) megjegyzésben bemutatott módszer alapján számítja ki.

A Lakás-takarékpénztár lízingügyletei a 32.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

7.13. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek soron kell kimutatni a nem hitelintézetekkel és nem pénzügyi vállalkozásokkal szembeni, pénzügyi szolgáltatásból eredő kötelezettségeket, ideértve az ügyfelek által elhelyezett betéteket, valamint a betétekhez kapcsolódó, az ügyfelek által kapott állami támogatásokat is.

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségeket a Lakás-takarékpénztár amortizált bekerülési értéken értékeli. A Lakás-takarékpénztár a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi, ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak és jutalékok elszámolása az effektív kamatláb-módszerrel történik.

7.14. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek soron mutatja ki a Lakás-takarékpénztár a szállítókkal és az üzletkötőkkel szembeni kötelezettségeket, valamint az egyéb kötelezettségeket. Ezen tételeket a Lakás-takarékpénztár amortizált bekerülési értéken értékeli, elszámolásuk az effektív kamatláb-módszerrel történik.

7.15. Céltartalékok

A Lakás-takarékpénztár akkor jelenít meg céltartalékot, ha múltbeli eseményből származó jelenleg fennálló kötelem, kötelezettség (jogi, vagy vélelmezett jellegű) az alapja, a kötelezettség kiegyenlítése valószínűleg gazdasági előnyöket megtestesítő erőforrások kiáramlását okozza, és a kötelezettség összege megbízhatóan megbecsülhető.

A Lakás-takarékpénztár a céltartalékokat a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékén értékeli a pénz időértékének aktuális piaci értékelését és a kötelezettséghez kapcsolódó kockázatokat tükröző adózás előtti diszkont ráta alkalmazásával. A céltartalékok értékének az idő múlása miatti növekedése kamatköltségként kerül megjelenítésre.

A Lakás-takarékpénztár által képzett céltartalékokról bővebben lásd a 19. megjegyzést.

7.16. Függő kötelezettségek

A függő kötelezettség olyan lehetséges kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Lakás-takarékpénztár ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése, vagy be nem következése fogja megerősíteni; vagy olyan meglévő kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, de amelyet nem jelenítenek meg, mert nem valószínű, hogy a kötelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását fogja igényelni, vagy a kötelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

A Lakás-takarékpénztár a függő és jövőbeni kötelezettségek közé sorolja többek között a hitelnyújtási kötelezettségeket.

A függő kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban nem kerülnek megjelenítésre, hanem mérlegen kívüli tételként tartja nyilván ezeket a tételeket a Lakás-takarékpénztár.

A hitelek kötelezettségek esetében a Lakás-takarékpénztár értékvesztést képez.

7.17. Függő követelések

A függő követelés olyan lehetséges követelés, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Lakás-takarékpénztár ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése fogja megerősíteni. Függő követelés, például a szerződésben rögzített kapott garancia, óvadékok és egyéb, az ügyféltől a hitelezési tevékenység keretében elfogadott fedezetek.

A függő követelések a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban nem kerülnek megjelenítésre, hanem a nullás számlaosztályban kerülnek nyilvántartásra, mivel ez olyan bevétel megjelenítését eredményezhetné, amely lehet, hogy soha nem realizálható. Azonban amennyiben egy bevétel realizálása lényegileg biztos, úgy a kapcsolódó eszköz nem függő követelés, és megjelenítése helyénvaló.

7.18. Tőke és tartalékok

a) Jegyzett tőke

A jegyzett tőke a kibocsátott tőkeinstrumentumok névértéke. Minden olyan összeg annak minősül, amelyet a részvényesek vagy egyéb tulajdonosok a releváns jogszabályoknak megfelelően lejegyeznek.

b) Tőketartalék

Bármely összeg, amelyet a Lakás-takarékpénztár azért fizet, hogy megszerezze saját részvényeit, közvetlenül a saját tőkét csökkenti (ezen belül a névérték a jegyzett tőkét csökkenti, a fizetett ellenérték és a névérték különbsége a tőketartalékkal szemben számolandó el), függetlenül attól, hogy a visszavásárolt részvény azonnal bevonásra kerül, vagy újraértékesítési céllal megtartják.

Továbbá a többi saját tőke komponensbe nem sorolható saját tőkében megjelenített tételek is ide sorolandóak, például a tulajdonostól azok tulajdonosi minőségében ellentételezés nélkül kapott pénzeszközök vagy nem monetáris eszközök.

c) Eredménytartalék

Az eredménytartalék alapvetően az alábbiakat foglalja magában:

- azok a tartalékok, amelyek az előző időszakok nyereségéből vagy veszteségéből származnak:
 - előző évekből átvezetett nyereség/veszteség;
 - bármilyen mozgások, amelyek az eredménytartalék és más saját tőke komponensek közötti átcsoportosításokból származnak;
- a számviteli politikák változása miatti visszamenőleges alkalmazások hatásai, kivéve, amikor egy standard vagy értelmezés átmeneti rendelkezései a visszamenőleges alkalmazás hatásait más tőkeelem korrigálásaként írják elő;
- a hibajavítások miatti visszamenőleges újramegállapítások összegei, kivéve, ha egy standard vagy értelmezés egy másik tőkekomponens visszamenőleges újra megállapítását írja elő;
- az olyan nyereségek és veszteségek, amelyeket közvetlenül az eredménytartalékban kell megjeleníteni.

Az osztalékfizetést a Közgyűlés határozza meg, és közvetlenül az eredménytartalék terhére kell elszámolni az osztalékról szóló döntés napján.

d) Értékelési tartalék

Az értékelési tartalék a pénzügyi instrumentumok valós értékeléséből származó nem realizált nyereségeket és veszteségeket tartalmazza, azaz egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök valós értékében bekövetkezett változásokat.

e) Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartaléknak minősülnek a jogszabály által előírt tartalékok, melyek a Lakás-takarékpénztár esetében a következők lehetnek: kiegyenlítési tartalék és általános tartalék.

Kiegyenlítési tartalék

A lakás-előtakarékoskodók érdekének védelmében a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényben (a továbbiakban: „Ltp. törvény”) meghatározott szabad eszközök kihelyezéseinek hozamából a lakás-takarékpénztár kiegyenlítési tartalékot képez, illetve az előző évben megképzett kiegyenlítési tartalékot kiegészíti tárgyév december 31-én. A kiegyenlítési tartalék nem tartozik az IAS 37 hatálya alá. Az IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásokban a kiegyenlítési tartalékot a Lakás-takarékpénztár az eredménytartalék terhére képz meg, és osztalékfizetési korlátot jelent.

A kiegyenlítési tartalék tárgyévi képzésének alapját a kihelyezett szabad eszközök tárgyévi hozamának (ide értendők az áthidaló hitelek után kapott díjbevételek és a fizetett és várhatóan fizetendő jutalékok, valamint ezen hitelek után elszámolt értékvesztések is) és a szabad eszközök tárgyévi átlagos állományának a kollektív kamat mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözeteként kell kiszámítani. A kiegyenlítési tartalék maximális értéke a Lakás-takarékpénztár tárgyév december 31-én meglévő betétállományának 10%-a.

A kiegyenlítési tartalékot a lakáskölcsönök folyósításának fedezetére esetlegesen felvett kölcsön után a tárgyévben időarányosan fizetendő kamat és az e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott, a tárgyévre időarányosan számított kamata különbözetének kiegyenlítésére kell a Lakás-takarékpénztárnak felhasználnia.

A kiegyenlítési tartalék képzése és felhasználása az eredménytartalékot érinti, így nincs hatással az adott évi eredményre.

Általános tartalék

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (továbbiakban: „Hpt.”) 83.§ értelmében az adózott nyereség tíz százalékának megfelelő általános tartalékot kell képezni. A magyar jogszabályok értelmében megképzett és felhasznált általános tartalék a pénzügyi kimutatásokban közvetlenül az eredménytartalékot érinti, így nincs hatása az adott évi eredményre.

7.19. A bevétel elszámolás általános elvei IFRS 15 alapján

A Lakás-takarékpénztár csak akkor számolja el a vevői szerződést, ha az alábbi feltételek mind teljesülnek:

- a szerződő felek a szerződést (írásban, szóban vagy más szokásos üzleti gyakorlatnak megfelelően) jóváhagyták, és elkötelezték saját kötelmeik teljesítése mellett;
- a Lakás-takarékpénztár azonosítani tudja az egyes feleknek az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos jogait;
- a Lakás-takarékpénztár azonosítani tudja az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos fizetési feltételeket;
- a szerződésnek kereskedelmi tartalma van (vagyis a szerződés eredményeképpen várhatóan megváltozik a gazdálkodó egység jövőbeli cash-flow-inak kockázata, ütemezése vagy összege); és
- valószínű, hogy a Lakás-takarékpénztár be fogja szedni azt az ellenértéket, amelyre az áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért jogosultságot fog szerezni. Annak értékelésekor, hogy az ellenértékösszeg beszedése valószínű-e, a Lakás-takarékpénztár csak azt veszi

figyelembe, hogy a vevő képes-e és szándékozik-e megfizetni az ellenértékösszeget annak esedékességekor. Ha a Lakás-takarékpénztár árendedményt adhat a vevőnek, vagyis az ellenérték változó, akkor előfordulhat, hogy az az ellenértékösszeg, amelyre a Lakás-takarékpénztár jogosultságot fog szerezni, alacsonyabb lesz a szerződésben rögzített árnál.

Ha a vevői szerződés szerződéskötéskor megfelel a fenti feltételeknek, a Lakás-takarékpénztár azokat a későbbiekben csak a tények és körülmények jelentős változására utaló jel felmerülésekor értékeli újra.

A Lakás-takarékpénztár akkor jeleníti meg a bevételt, amikor (vagy amint) az ígért áru vagy szolgáltatás (vagyis egy eszköz) vevőnek való átadásával kielégíti a teljesítési kötelemet. Az eszköz átadottnak minősül, amikor (vagy amint) a vevő ellenőrzést szerez felette. A Lakás-takarékpénztár szerződéskötéskor az azonosított minden teljesítési kötelelem esetében meghatározza, hogy a teljesítési kötelemet folyamatosan, vagy konkrét időpontban elégíti-e ki.

A Lakás-takarékpénztár az áru vagy szolgáltatás feletti ellenőrzést folyamatosan adja át, és ezért a teljesítési kötelemet is folyamatosan elégíti ki, illetve a bevételt is folyamatosan jeleníti meg, ha teljesül a következő feltételek valamelyike:

- a vevő a Lakás-takarékpénztár teljesítésével egyidejűleg megkapja és elfogyasztja a Lakás-takarékpénztár általi teljesítésből származó hasznokat;
- a Lakás-takarékpénztár általi teljesítés olyan eszközt hoz létre vagy olyan eszköz (például befejezetlen termelés) értékét növeli, amely felett létrehozása vagy értékének növelése pillanatától a vevő gyakorol ellenőrzést; vagy
- a Lakás-takarékpénztár általi teljesítés nem hoz létre a Lakás-takarékpénztár számára alternatív módon hasznosítható eszközt, és a Lakás-takarékpénztár érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez.

A fentiekől ellenkező esetben egy időpontban történik a teljesítés.

Amikor (vagy amint) a Lakás-takarékpénztár kielégíti a teljesítési kötelemet, az adott teljesítési kötelelemhez allokált ügyleti ár összegét bevételként jeleníti meg (az ügyleti árba bele nem értve a korlátozás alá eső, változó ellenértékre vonatkozó becsléseket).

A Lakás-takarékpénztár az ügyleti ár meghatározásakor a szerződés feltételeit és szokásos üzleti gyakorlatát veszi figyelembe, az ügyleti ár becslését a vevő által ígért ellenérték jellege, ütemezése és összege befolyásolja. Az ügyleti ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Lakás-takarékpénztár az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez, ide nem értve a harmadik felek nevében beszedett összegeket (például egyes forgalmi adókat). A Lakás-takarékpénztár az ügyleti ár meghatározásakor feltételezi, hogy az áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadására a meglévő szerződésben ígérteknek megfelelően sor kerül, és hogy a szerződést nem fogják megszüntetni, megújítani vagy módosítani.

7.20. Kamatbevételek és kamatráfordítások

Az eredménykimutatás kamatbevételek sora kizárólag az effektív kamatláb módszerrel megállapított kamatbevételeket tartalmazhatja. A Lakás-takarékpénztár jelenleg kizárólag amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökkel rendelkezik.

Az effektív kamatláb módszer alkalmazása során az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére alkalmazza a Lakás-takarékpénztár, kivéve a következőket:

- vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök, melyek esetében a Lakás-takarékpénztár a hitelkorrigált effektív kamatlábat alkalmazza a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésből származó amortizált bekerülési értékére;
- olyan pénzügyi eszközök, amelyek később váltak értékvesztett pénzügyi eszközökké. E pénzügyi eszközök esetében a Lakás-takarékpénztár a következő beszámolási időszakokban az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére alkalmazza.

A fenti szabálynak megfelelően, a nem értékvesztett (tehát Stage 1-be és Stage 2-be sorolt) hitelek esetén a Lakás-takarékpénztár a bruttó könyv szerinti értékre alkalmazza az effektív kamatlábat, az értékvesztett (Stage 3-ba sorolt) hitelek esetén pedig a nettó könyv szerinti értékre.

A kamatbevételek és kamatráfordítások azokat a kamatbevételeket és kamatráfordításokat, valamint azokat a jutalékbevételeket, és jutalékráfordításokat, illetve egyéb díjakat tartalmazzák, amelyek részét képezik az egyes pénzügyi eszközökhöz és pénzügyi kötelezettségekhez kapcsolódó effektív kamatlábszámításnak.

A kamatbevételek és kamatráfordítások az eredményben az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával kerülnek megjelenítésre. Az „effektív kamatláb” az a kamatláb, amely a pénzügyi instrumentum várható élettartama alatti, vagy ha megfelelő, egy ennél rövidebb időszak alatti, becsült jövőbeni pénzkifizetéseket vagy pénzbevételeket pontosan a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére diszkontálja.

A Lakás-takarékpénztár által a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításakor a kamatbevételekben/kamatráfordításokban megjelenített összegekre vonatkozó számviteli politikát a 7.2. d) megjegyzés tartalmazza.

7.21. Díj- és jutalékbevételek, díj- és jutalékráfordítások

A pénzügyi szolgáltatások díjaival kapcsolatos bevétel elszámolása azoktól a céloktól függ, amelyekre vonatkozóan a díjakat megállapítják, valamint függ a kapcsolódó pénzügyi instrumentumok számviteli elszámolásának alapjától. Az olyan díjakat, amelyek egy pénzügyi instrumentum effektív kamatlábjának szerves részét képezik, a kamatbevételek vagy a kamatráfordítások között jeleníti meg a Lakás-takarékpénztár.

A díj- és jutalékbevételek, valamint a díj- és jutalékráfordítások között a Lakás-takarékpénztár azokat a hitelekkel és betétekkel kapcsolatos díjakat és jutalékokat, valamint az egyéb értékpapírügyletek és fizetési forgalom jutalékait jeleníti meg, amelyek nem képezik szerves részét a pénzügyi instrumentumok effektív kamatlábjának.

Ezek a díj- és jutalékbevételek akkor kerülnek megjelenítésre, amikor a kapcsolódó szolgáltatást nyújtja a Lakás-takarékpénztár, a díj- és jutalék-ráfordítások pedig akkor, amikor a szolgáltatás teljesítésre kerül.

7.22. Osztalékbevételek

A Lakás-takarékpénztár akkor számol el osztalékbevételt, amikor az osztalék kifizetése jóváhagyásra került és annak összege megbízhatóan mérhető.

A Lakás-takarékpénztárnak a leányvállalattól származhat osztalékbevétele, amelynek összegét a leányvállalat tulajdonosának, vagyis a Lakás-takarékpénztárnak az Igazgatósága hagyja jóvá, és eddig az időpontig az osztalékhoz való jog nem létezik.

Az osztalékelleget kötelezettségként kell elszámolni a teljesített pénzkifizetés ellenében.

7.23. Nettó kereskedési eredmény

A nettó kereskedési eredmény magában foglalja a devizaárfolyam változásokból eredő nyereség- és veszteségjellegű árfolyamkülönbségeket.

7.24. Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény tartalmazza az amortizált bekerülési értéken értékeltként besorolt értékpapírok kivezetéséből származó nettó eredményt.

7.25. Munkavállalói juttatások

A rövid távú munkavállalói juttatások folyó költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor a munkavállaló a juttatásokért cserébe a szolgáltatást elvégezte. Rövid távú munkavállalói juttatások azok a munkavállalói juttatások (a végkielégítésen kívül), amelyeket azon periódust követő 12 hónapon belül kell kifizetni, amelyben a munkavállaló a szolgáltatást nyújtja a Lakás-takarékpénztár részére. A fizetett távolléteket (például nyári szabadság stb.) azon periódusban kell elismerni, amikor a munkavállaló dolgozik. Amikor a munkavállaló halmozza a ki nem vett szabadnapokat, a Lakás-takarékpénztár passzív időbeli elhatárolást képez azért, hogy a Lakás-takarékpénztár ne akkor számoljon el költséget, amikor a munkavállaló kiveszi a szabadságát, miután a munkavállaló a szabadsága idején szolgáltatást nem nyújt a Lakás-takarékpénztár számára. A céltartalékok között elszámolt éven túli, illetve az elhatárolások között elszámolt éven belüli prémiumot, jutalmat is a személyi jellegű ráfordítások (Egyéb működési költségek) között számolja el a Lakás-takarékpénztár.

A Lakás-takarékpénztár jelenleg nem nyújt munkaviszony megszűnése utáni munkavállalói juttatásokat.

A Lakás-takarékpénztár által nyújtott egyéb hosszú távú munkavállalói juttatások közé tartoznak azok a jutalmak, amelyeket várhatóan nem fizet ki a Lakás-takarékpénztár teljes egészében azon éves beszámolási időszak végét követő tizenkét hónap eltelte előtt, amely alatt a munkavállalók a kapcsolódó szolgáltatásokat nyújtották.

7.26. Nyereségadó

A Lakás-takarékpénztár nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot.

A nyereségadó-ráfordítás tényleges és halasztott adót tartalmaz. A nyereségadó-ráfordítás az eredményben kerül megjelenítésre, kivéve az egyéb átfogó jövedelemben, és a közvetlenül a saját tőkében elszámolt tételekre vonatkozó részt, amely az egyéb átfogó jövedelemben, illetve a saját tőkében kerül megjelenítésre.

A tényleges adó a tárgyévi adóköteles nyereség után várhatóan fizetendő adó a mérleg fordulónapján hatályban lévő, vagy lényegileg hatályban lévő adókulcsok alapján, valamint a fizetendő adó korábbi időszakokkal kapcsolatos bármely módosítása.

A halasztott adó az eszközök és kötelezettségek számviteli könyv szerinti értéke, valamint az adófizetés céljából kiszámított értéke közötti átmeneti különbözetre kerül megjelenítésre. A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbözetre, amikor azok visszafordulnak a mérlegfordulónapig hatályba lépett, vagy lényegileg hatályba lépett törvények alapján.

A Lakás-takarékpénztárnak akkor kell, és csak akkor lehet beszámítania halasztott adóköveteléseit és halasztott adókötelezettségeit egymással szemben, ha:

- jogszabályilag kikényszeríthető joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben; továbbá
- a halasztott adókövetelések és a halasztott adókötelezettségek olyan nyereségadókhöz kapcsolódnak, amelyeket ugyanaz az adóhatóság vetett ki vagy:
 - ugyanarra az adóalanyra; vagy
 - olyan különböző adóalanyokra, amelyek vagy nettó alapon szándékoznak rendezni tényleges adóköveteléseiket és adókötelezettségeiket, vagy egyidejűleg szándékoznak realizálni a követeléseket és rendezni a kötelezettségeket minden olyan jövőbeli időszakra vonatkozóan, amelyben jelentős összegű halasztott adókövetelés, vagy halasztott adókötelezettség realizálása vagy rendezése várható.

Halasztott adókövetelést csak olyan mértékben mutat ki a Lakás-takarékpénztár, amilyen mértékben valószínű, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben az

átmeneti különbözet felhasználható. A halasztott adókövetelések minden egyes mérlegfordulónapon felülvizsgálatra kerülnek és olyan mértékig csökkentésre kerülnek, amilyen mértékben a kapcsolódó adóelőny realizálása már nem valószínű.

Ez alapján tárgyévben a Lakás-takarékpénztár külön állapította meg a Nemzeti Adó és Vámhivatallal szembeni adóköveteléseket, illetve kötelezettségeket (nettó módon). 2019. január 1-jétől a Csoport csoportos társasági adóalanyiságot választott.

Az önkormányzatokkal szembeni adókövetelések, illetve kötelezettségek (nettó módon) valamennyi helyi adóhatóságra vonatkozóan összevontan kerülnek megállapításra.

7.27. Egyéb átfogó jövedelem

Az egyéb átfogó jövedelem olyan bevételi és ráfordítási tételeket foglal magában (ideértve az átsorolás miatti módosításokat is), amelyek nem kerülnek megjelenítésre az eredményben, ahogy azt egyéb IFRS-ek előírják vagy lehetővé teszik.

A Lakás-takarékpénztár nem rendelkezik olyan, az egyéb átfogó jövedelemben megjelenítendő tételekkel, amelyeket a későbbiekben nem kell átsorolni az eredménybe.

8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Az alább bemutatott standardok, standardmódosítások, illetve értelmezések nem kerültek alkalmazásra a pénzügyi kimutatásokban, mivel a 2018. december 31-én végződő üzleti évben még nem hatályosak, és a Lakás-takarékpénztár nem döntött az előalkalmazásuk mellett sem.

a) IFRS 17 Biztosítási szerződések

Az IFRS 17 Biztosítási szerződések standard, amely egy új átfogó standard a biztosítási szerződések megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és az azokkal kapcsolatos közzétételekre, hatálybalépést követően az IFRS 4 Biztosítási szerződések standardot fogja felváltani.

Az IFRS 17-et a 2022. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újramegállapítva. A korábbi alkalmazás megengedett abban az esetben, ha az IFRS 17 első alkalmazása előtt a gazdálkodó egység már alkalmazza az IFRS 9 és az IFRS 15 standardokat is. Az IFRS 17 nem releváns a Lakás-takarékpénztár működése során.

b) Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között

A módosítás az IFRS 10 és IAS 28 közötti ellentmondást tárgyalja, és a leányvállalat feletti ellenőrzés megszűnésével foglalkozik azokban az esetekben, amikor a leányvállalatot értékesítették vagy egy társult vagy közös vezetésű vállalkozás részére eszköz-hozzájárulás keretében rendelkezésre bocsátották.

Az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak várhatóan nem lesz hatása.

c) IAS 39, IFRS 7 és IFRS 9 módosításai: Kamat benchmark reform

A meglévő pénzügyi instrumentumokat szabályozó standardok fedezeti elszámolást szabályozó részeibe átmeneti kivétel szabályok kerültek a kamat benchmark reform következtében a reform okozta bizonytalanságok számviteli hatásainak kezelése érdekében.

Az átmeneti módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni, a kamat benchmark reform lezajlásáig. A korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások nem relevánsak a Lakás-takarékpénztár működésére.

d) IAS 1 és IAS 8 módosításai: Lényegesség fogalmának módosítása

A módosítás célja, hogy pontosítsa és egységesítse a lényegesség fogalmát.

A módosítás 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak várhatóan nem lesz hatása.

e) IFRS 3 üzleti kombinációk

A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben egy gazdálkodó egység ellenőrzést szerez egy olyan üzleti tevékenység felett, amely közös tevékenység, a szakaszokban megvalósuló üzleti kombinációra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, beleértve a közös tevékenység eszközeiben és kötelezettségeiben korábban meglévő részesedés valós értékre történő újraértékelését. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak várhatóan nem lesz hatása.

A módosítás 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak várhatóan nem lesz hatása.

f) IFRS Keretelvek

Az IFRS-ek megújításának részeként megújításra kerültek a Keretelvek. A megújítás részeként számos fejezet változott, illetve teljesen új fejezetek is kerültek bele:

- A hasznos pénzügyi információk minőségi jellemzőihez bekerült az óvatosság elve, mint a semlegesség támogatója.
- Új részként bekerült a beszámolót (jelentést) készítő egység fogalmával, amelyet úgy kerül definiálásra, hogy az az egység, amely kötelezően vagy önkéntesen választottan pénzügyi kimutatást készít. Ez nem feltétlenül esik egybe a jogi egység fogalmával.
- A pénzügyi kimutatások elemeinél az eszközök és a kötelezettségek fogalmában voltak pontosítások. Az eszközöknél megmaradt a „múltbeli események eredményeként” és a „jelenlegi ellenőrzés”, viszont a „jövőbeli gazdasági hasznok beáramlása” helyett a „gazdasági erőforrás” szerepel, amely egy olyan jogot testesít meg, amely lehetőséget teremt gazdasági hasznok elérésére. A kötelezettségnél megmaradt a „múltbeli események eredményeként” és a „jelenlegi kötelelem”, azonban a „jövőbeli gazdasági hasznok kiáramlása” részt leváltotta a „gazdasági erőforrások átadása” változata. Mivel a másik három (saját tőke, hozam, ráfordítás) elem fogalmánál felhasználják ezeket, így azok közvetlen módosultak.
- A megjelenítés kritériumait közvetlenül összekötöttésre került az alapvető minőségi jellemzőkkel (relevancia, hű bemutatás), és a jelezet kiegészítésre került az eszközök illetve kötelezettségek kivezetésének általános szabályaival.
- Az értékelési módszereket az új Keretelv két csoportba sorolja: bekerülési érték illetve jelenlegi érték. Az utóbbin belül megkülönböztetve a valós értéket, a használati (eszköz) illetve teljesítési (kötelezettség) értéket, valamint a jelenlegi költséget.

A módosítás 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak várhatóan nem lesz hatása.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Az MNB-nél elhelyezett, forintban vezetett pénzforgalmi számlák	82	153
Az MNB-nél 3 hónapon belüli lejáratú betétszámlák	45 450	11 000
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	321	266
3 hónapon belüli hitelintézeti betétek	10 500	0
Értékvesztés-állomány (-)	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek összesen	56 353	11 419

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	109 513	121 522
Értékvesztés-állomány (-)	-101	-243
Értékpapírok összesen	109 412	121 279

A Lakás-takarékpénztár az értékpapírok között magyar államkötvényeket és diszkontkincstárjegyeket mutat ki.

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2019.12.31.
2020/A MÁK	14 311
2022/A MÁK	13 776
2023/A MÁK	7 402
2024/B MÁK	6 698
2024/C MÁK	18 163
2025/B MÁK	7 805
2026/D MÁK	1 408
2027/A MÁK	10 439
2028/A MÁK	11 719
2031/A MÁK	8 730
2038/A MÁK	7 442
D200226	999
D200429	520
Adósságinstrumentumok összesen	109 412

10.3. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - előző év

(millió Ft)	2018.12.31.
2019/A MÁK	29 116
2020/A MÁK	14 395
2022/A MÁK	13 869
2023/A MÁK	7 493
2024/B MÁK	6 669
2025/B MÁK	7 902
2026/D MÁK	1 395
2027/A MÁK	10 387
2028/A MÁK	11 911
2031/A MÁK	8 692
2038/A MÁK	7 403
D190227	2 047
Adósságinstrumentumok összesen	121 279

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	457 902	413 723
Értékvesztés-állomány (-)	-4 726	-4 634
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	453 176	409 089

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2019.12.31.			2018.12.31.		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Lakossági ügyfelek:						
Áthidaló kölcsönök	98 950	-250	98 700	99 454	-255	99 199
Azonnali áthidaló kölcsönök	296 175	-3 989	292 186	255 470	-3 846	251 624
Lakáskölcsönök	53 562	-290	53 272	51 097	-340	50 757
Egyéb ügyfélkövetelések	122	0	122	229	0	229
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:						
Áthidaló kölcsönök	1 711	-4	1 707	1 564	-3	1 561
Azonnali áthidaló kölcsönök	5 323	-182	5 141	4 115	-179	3 936
Lakáskölcsönök	2 057	-10	2 047	1 790	-11	1 779
Egyéb ügyfélkövetelések	1	0	1	4	0	4
Összesen	457 901	-4 725	453 176	413 723	-4 634	409 089

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Lízingkövetelések	231	0
Vevőkövetelések	3	0
Óvadék	266	259
Egyéb	56	20
Értékvesztés állomány (-)	-23	-12
Egyéb pénzügyi követelések összesen	533	267

A tárgyévi emelkedés az IFRS 16 szerint megjelenített pénzügyi lízing követeléshez kapcsolódik, az értékvesztés állomány növekedését is ez okozza.

13. Befektetések leányvállalatokban

Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

A Lakás-takarékpénztár 100 %-os tulajdonosa (2018.12.31: 100 %) a Fundamenta-Lakáskassza Kft.-nek. A leányvállalat tevékenysége kiterjed a többes ügynökként végzett pénzügyi szolgáltatás közvetítésére, jelzáloghitel közvetítő függő ügynöki tevékenységre, egyéb termékek (pl. lakás-előtakarékossági szerződés) esetében a függő ügynöki tevékenységre, függő (többes ügynöki) biztosításközvetítésre.

A részesedés könyv szerinti értéke 2019. december 31-én 459 millió Ft volt (2018.12.31: 459 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

13.1. táblázat - Fundamenta-Lakáskassza Kft. saját tőkéje és tartalékai

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	2 374	959
Tárgyévi eredmény	-724	1 415
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	2 106	2 830

A leányvállalat tárgyévi, előző évinél jelentősen nyereség utáni veszteségét a jutalék eredmény csökkenése okozta.

Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Az anyavállalat a tárgyévben alapította a Fundamenta Értéklánc Kft-t, melynek 100%-os tulajdonosa. A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt.

A részesedés könyv szerinti értéke 2019. december 31-én 900 millió Ft volt. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

13.2. táblázat - Fundamenta Értéklánc Kft. saját tőkéje és tartalékai

(millió Ft)	2019.01.01
Jegyzett tőke	50
Tőketartalék	850
Eredménytartalék	0
Tárgyévi eredmény	-79
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	821

A leányvállalat első évi negatív eredményét a költségekhez képest kismértékű, de folyamatosan emelkedő bevételek okozták.

14. Ingatlanok, gépek, berendezések

14.1. táblázat - Ingatlanok, gépek és berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon létrehozott érték	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2018. január 1-jén	760	2 456	319	1	3 536
Üzembe helyezés	0	235	88	-323	0
Beszerzés	0	0	0	411	411
Csökkenések	0	-5	-39	0	-44
Egyenleg 2018. december 31-én	760	2 686	368	89	3 903
Egyenleg 2019. január 1-jén	760	2 686	368	89	3 903
Üzembe helyezés	1 321	1 038	99	-2 458	0
Beszerzés	0	0	0	2 415	2 415
Csökkenések	-680	-416	-71	0	-1 167
Egyéb átsorolások	0	0	0	-46	-46
Egyenleg 2019. december 31-én	1 401	3 308	396	0	5 105
Értékcsökkenés és értékvesztés					
Egyenleg 2018. január 1-jén	-672	-1 281	-87	0	-2 040
Tárgyévi értékcsökkenés	-48	-270	-44	0	-362
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés	0	-18	0	0	-18
Csökkenések	0	4	30	0	34
Egyenleg 2018. december 31-én	-720	-1 565	-101	0	-2 386
Egyenleg 2019. január 1-jén	-720	-1 565	-101	0	-2 386
Tárgyévi értékcsökkenés	-119	-361	-49	0	-529
Csökkenések	680	402	39	0	1 121
Egyenleg 2019. december 31-én	-159	-1 524	-111	0	-1 794
Nettó érték					
Egyenleg 2018. december 31-én	40	1 121	267	89	1 517
Egyenleg 2019. december 31-én	1 242	1 784	285	0	3 311

A lízingekhez kapcsolódó használati jogi eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 32.1-es megjegyzésben. A tárgyi eszközök bruttó értékében 2019-ben bekövetkezett növekedés nagyrészt az új székházhoz kapcsolódó irodai berendezések, bútorok és számítástechnikai eszközök beszerzéséből adódik.

A Lakás-takarékpénztár jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségei 2019. december 31-én 27 millió Ft-ot tettek ki (2018: 261 millió Ft).

15. Immateriális javak

15.1. táblázat - Immateriális javak mozgástábla

(millió Ft)	Saját előállítású szoftver	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Használatba nem vett immateriális javak	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2018. január 1-jén	1 187	1 328	5 985	105	8 605
Üzembe helyezés	72	67	885	-1 024	0
Belső előállítás	0	0	0	50	50
Beszerzés	0	0	0	1 271	1 271
Egyenleg 2018. december 31-én	1 259	1 395	6 870	402	9 926
Egyenleg 2019. január 1-jén	1 259	1 395	6 870	402	9 926
Üzembe helyezés	625	116	662	-1 403	0
Beszerzések	0	0	0	1 196	1 196
Csökkenések	-6	0	0	0	-6
Egyenleg 2019. december 31-én	1 878	1 511	7 532	195	11 116
Amortizáció és értékvesztés					
Egyenleg 2018. január 1-jén	-194	-824	-820	0	-1 838
Tárgyévi amortizáció	-120	-168	-712	0	-1 000
Egyenleg 2018. december 31-én	-314	-992	-1 532	0	-2 838
Egyenleg 2019. január 1-jén	-314	-992	-1 532	0	-2 838
Tárgyévi amortizáció	-159	-200	-815	0	-1 174
Csökkenések	7	0	0	0	7
Egyenleg 2019. december 31-én	-466	-1 192	-2 347	0	-4 005
Nettó érték					
Egyenleg 2018. december 31-én	945	403	5 338	402	7 088
Egyenleg 2019. december 31-én	1 412	319	5 185	195	7 111

A saját előállítású szoftverek esetében a belső előállítás soron szereplő összeg a szoftver előállítása során felmerült személyi jellegű ráfordításokat tartalmazza.

Az immateriális javak bruttó értéke a Lakás-takarékpénztárnál zajló informatikai fejlesztések következtében nőtt.

A Lakás-takarékpénztár 2019-ben összesen 18 millió Ft ráfordítást számolt el a kutatási és fejlesztési kiadásai miatt (2018-ban: 18 millió Ft).

A Lakás-takarékpénztár immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseihez kapcsolódó szerződéses elkötelezettséggel 2019. december 31-én nem rendelkezett (2018: 69 millió Ft).

16. Egyéb eszközök

16.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Készletek	16	27
Elhatárolások	506	479
Előlegek	25	560
Egyéb adójellegű tételek	74	34
További egyéb eszközök	143	39
Egyéb eszközök összesen	764	1 139

Az előlegek soron látható csökkenést a Lakás-takarékpénztár új székházának kialakítására 2018-ban fizetett előleg okozza, mely a tárgyévben már elszámolásra került.

17. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

17.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	427 755	371 043
Állami támogatás és kamatai	105 372	89 320
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	747	1 006
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	22 887	20 635
Állami támogatás és kamatai	5 612	5 080
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	42	44
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	562 415	487 128

A lakás-előtakarékoskodót, illetve kedvezményezettet az adott megtakarítási évben a befizetett havi megtakarítása után az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a Magyar Államkincstár (továbbiakban „MÁK”) nyújt megtakarítási évenként. Az állami támogatással kapcsolatos, 2018. október 17-én hatályba lépett jogszabályi változásokat a 38. megjegyzés tartalmazza.

Az állami támogatás összegét a MÁK átutalja, majd azt a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó lakás-előtakarékossági elkülönített számláján éves rendszerességgel jóváírja a megtakarítási év leteltét követő egy hónapon belül. A Lakás-takarékpénztár a jóváírt állami támogatást és annak kamatait a lakás-előtakarékoskodó számláján elkülönítve kezeli. A jóváírt állami támogatások az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek között kerülnek kimutatásra a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

2007. január 1-je után kezdődő megtakarítási évek esetében azokat a megtakarítókat, akik a megtakarítási év során rendszertelenül teljesítik befizetéseiket, állami támogatás- és kamatvesztésig is érheti. (A harmadik és a negyedik megtakarítási negyedévben befizetett összegre csak a teljes évi megtakarítás alapján megszolgált állami támogatás maximum 25-25%-a igényelhető a Magyar Államkincstártól.) Az állami támogatásra való jogosultságot elveszti a lakás-előtakarékoskodó, ha a megtakarítási ideje a betét felvételekor nem érte el a négy évet, vagy a támogatással és kamatokkal növelt betétjét nem megfelelő, Magyarország területén megvalósuló lakáscélra használja fel. Amennyiben a betét felvételekor a megtakarítási idő még nem érte el a négy évet, a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó elkülönített számlájáról levonja a jóváírt összes állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal, és a levont összeget átutalja a Magyar Államkincstárnak. Ha a kedvezményezett, ennek hiányában a lakás-előtakarékoskodó annak az összegnek, amely után állami támogatást kapott, egy részét nem lakáscélra használja fel, a betéti kamattal növelt állami támogatás arányos részét a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó elkülönített számlájáról

levonja, és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek, vagy amennyiben a támogatással növelt összeget a lakás-előtakarékoskodó vagy a kedvezményezett már felvette, a támogatás arányos részét vissza kell fizetnie.

18. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

18.1. táblázat - Egyéb pénzügyi kötelezettségek

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Lízinghez kapcsolódó kötelezettségek	6 544	0
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek	547	548
Szállítók	60	81
Elhatárolások és egyéb tételek	541	564
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	7 692	1 193

Az IFRS 16 bevezetése következtében megjelenített lízingkötelezettségek okozták az egyéb pénzügyi kötelezettségek jelentős emelkedését. A lízingek további bemutatását a 32.1. megjegyzés tartalmazza.

19. Céltartalékok

19.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Peres ügyekre képzett céltartalék	5	5
Pontgyűjtő programokban igazolt pontokhoz kapcsolódó céltartalék	10	29
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	749	742
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	215	1 025
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	460	347
Hitelkeretre képzett céltartalék	102	75
Összesen	1 541	2 223

Az Ltp. törvény 38. megjegyzésben bemutatott változása hatásaként bekövetkezett új megtakarítási szerződéskötések számának csökkenése, és a jutalék mértékének csökkentése miatt a minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék összege a tárgyévben kiugró mértékben csökkent.

Az alábbi táblázat mutatja be az IAS 37 alapján megjelenített céltartalékok változását:

19.2. táblázat - Céltartalékok változása

(millió Ft)	Peres ügyekre képzett céltartalék	Pontgyűjtő programokban igazolt pontokhoz kapcsolódó céltartalék	Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék	Összesen
Egyenleg 2018. január 1-jén	8	49	678	612	122	71	1 540
Tárgyidőszaki képzés	0	22	76	413	341	882	1 734
Tárgyidőszaki felhasználás	0	-42	-12	0	-116	-878	-1 048
Tárgyidőszaki feloldás	-3	0	0	0	0	0	-3
Egyenleg 2018. december 31-én	5	29	742	1 025	347	75	2 223
Tárgyidőszaki képzés	5	0	29	0	267	651	952
Tárgyidőszaki felhasználás	-5	-19	-22	-810	-150	-625	-1 631
Tárgyidőszaki feloldás	0	0	0	0	-3	0	-3
Egyenleg 2019. december 31-én	5	10	749	215	461	101	1 541
Hosszú lejáratú rész	5	0	408	16	317	0	746
Rövid lejáratú rész	0	10	341	199	144	101	795

19.1. Folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék

Egy peres ügynél annak értékelésekor, hogy a múltbeli esemény meglévő kötelmet eredményezett-e, a Lakás-takarékpénztár szakértői véleményeket (belső vagy külső), valamint a hasonló esetekkel kapcsolatos korábbi bírói gyakorlatot, hatósági és más szakmai tapasztalatokat vesz figyelembe és becsüli meg a veszteség várható mértékét. A peres ügyek után képzett céltartalék összegét a várható kifizetendő (például kártérítési) összeg adja, kiegészítve a késedelmi kamattal (a jegybanki alapkamat alapján), illetve perköltséggel.

Abban az esetben, ha a per elvesztésre került, akkor a Lakás-takarékpénztár felhasználja a céltartalékot, ellenkező esetben felszabadítja. A céltartalék felhasználása, illetve felszabadítása az egyedi ügyek szintjén kerül meghatározásra.

19.2. Pontgyűjtő programban igazolt pontok után képzett céltartalék

A partnerek munkatársai részére meghirdetett pontgyűjtő program keretein belül a munkatársak a közvetített szerződések után pontokat szereznek, melyeket az előre meghirdetett módon beválthatnak ajándékokra. A fordulónapon fennálló nem beváltott pontok kapcsán a jövőben felmerülő kötelezettségekre céltartalék kerül megállapításra, amely tartalmazza a szerződés alapján fizetendő összes várható költséget. A Lakás-takarékpénztár nem képez céltartalékot azokra a pontokra, amelyeket valószínűleg nem fog beváltani az adott partner munkatársa.

19.3. Fenntartási jutaléokra képzett céltartalék

A hitelek után fizetendő jutalék esetében a kötéskor kötési jutalék, valamint a kötést követően a jogszabálynak megfelelően fenntartási jutalék kerül kiszámításra. A fenntartási jutalék kifizetésére a kötést követő időszakban kerül sor. Az időszak hossza függ a szerződés futamidejétől. A fordulónapon fennálló várható fenntartási jutalék kifizetésekre a Lakás-takarékpénztár céltartalékot képez.

A leválogatott, még ki nem fizetett jutalékok, valamint a kifizetés tapasztalatokon alapuló valószínűségének szorzata alapján egy várható cash-flow kerül felírásra. A céltartalék összege a felírt pénzáram diszkontált jelenértéke.

19.4. Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék

A minőségi jutalékbónusz Fundamenta-Lakáskassza Kft (továbbiakban Kft.) által közvetített megtakarítási szerződésekre vonatkozik.

Amennyiben az adott megtakarítási szerződésre a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül legalább 1 havi megtakarítást befizet a szerződő, akkor a Lakás-takarékpénztár a mindenkor hatályos szerződésben részletezett mértékű jutalékbónuszt fizet a Kft-nek.

Amennyiben az adott megtakarítási szerződésre a szerződés megkötésétől számított 12 hónapon belül történt tényleges befizetések összege eléri az elvárt befizetések összegének 80%-át, akkor a Lakás-takarékpénztár a mindenkor hatályos szerződésben részletezett mértékű jutalékbónuszt fizet a Kft-nek. Ha ez az arány nem éri el a 30%-ot, akkor a korábban kifizetett kötési jutalékot, valamint bónuszjutalékot is visszaírja a Lakás-takarékpénztár, és ennek a bónuszjutalék-visszaírásnak a várható összege csökkenti a képzendő céltartalékot.

Amennyiben az adott megtakarítási szerződés a szerződés megkötésétől számított 12 hónapon belül megszűnik, akkor a korábban kifizetett kötési jutalékot, valamint – amennyiben volt – a bónuszjutalékot is visszaírja a Lakás-takarékpénztár, és ennek a bónuszjutalék-visszaírásnak a várható összege csökkenti a képzendő céltartalékot.

A céltartalék meghatározásához a diszkontált cash-flow módszerét alkalmazza a Lakás-takarékpénztár: havi szinten felírásra kerül a pénzáram, melyet egy 7 éves állampapír-hozammal visszadiszkontál a Lakás-takarékpénztár az adott fordulónapra. A várható pénzáram a várható jutalékbónusz kifizetéseket és a várható jutalékbónusz-visszaírásokat tartalmazza. A várható cash-flow-t, a várható megtakarítási

kezdeteket és befizetéseket, valamint a várható szerződésmódosításokat a Lakás-takarékpénztár a múltbeli tapasztalatok alapján prognosztizálja.

19.5. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék

Az egyéb biztos kötelezettségre képzett céltartalék a következő főbb tételekből áll:

- A tárgyévi kiírt versenyek díjainak összegére és a kalkulált járulékokra - amennyiben a tárgyévben nem kerültek kifizetésre – céltartalékot képez a Lakás-takarékpénztár, mivel a pontos összeg még nem ismert.
- A Lakás-takarékpénztár javadalmazási politikája alapján egy meghatározott vezetői kör prémiumának kifizetése több évre elosztva történik. Azokat az összegeket, amelyek kifizetése a következő évben esedékes, a Lakás-takarékpénztár elhatárolja, míg a későbbi éveket érintő kifizetésekre céltartalékot képez. A korábbi évek eredményéből fakadó, de későbbi éveket érintő összegek nagysága a több éves célok visszamérése miatt nem fix, az évenkénti újramérés függvényében, illetve a prognózisok aktualizálásával számolódik újra.
- Az októberi Ltp. törvény módosításához kapcsolódóan 2018.10.16-i dátummal jelentős mennyiségű ajánlat és szerződésmódosítás érkezett be a Lakás-takarékpénztár által meghatározott időponthoz képest késve a Lakás-takarékpénztárhoz. Azon ajánlatok és módosítások esetében, ahol a beérkezés dátuma 2018.10.18. utáni, de a késedelmes beérkezés nem az ügyfélnek felróható okból történt, ott vezetői döntés értelmében kompenzációt fog fizetni a Lakás-takarékpénztár, és erre céltartalékot képzett.

20. Egyéb kötelezettségek

20.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Elhatárolások	1 705	1 537
Felmondott állami támogatás	202	154
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	665	574
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	52	43
Egyéb kötelezettségek összesen	2 624	2 308

21. Saját tőke

21.1. Jegyzett tőke

A Lakás-takarékpénztár hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2018. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10.000 forint (2018. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

21.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2019. december 31-én: 2 100 millió Ft, 2018. december 31-én: 2 100 millió Ft. A Lakáskassza-Wüstenrot Rt. és a Fundamenta Rt. 2003. július 1-jei fúziója során végrehajtott tőkeszerkezet-átalakítás óta a tőketartalék összege változatlan.

A tőketartalék értéke nem változott, melynek oka, hogy a tőketartalék közvetlenül nem felosztható, összege csak bizonyos esetekben változhat (eszközkivonással együtt járó tőketartalék-kivonás, illetve a saját tőke többi elemébe történő átvzetés).

21.3. Eredménytartalék

A Lakás-takarékpénztár eredménytartaléka az előző évek felhalmozott eredményeinek a tulajdonosoknak kifizetett osztalékkal csökkentett értékét tartalmazza.

2019-ben és 2018-ban egyaránt 2 500 millió Ft került megjelenítésre a tőketulajdonosoknak történt kiosztásként. Az egy részvényre jutó osztalék 12 494 Ft/db volt 2019-ben (2018: 12 494 Ft/db).

A mérlegfordulónap után a Lakás-takarékpénztár vezetése 2 500 millió Ft osztalékfizetést javasolt jóváhagyásra. Ez az összeg nem került kötelezettségként megjelenítésre, és nincs adóvonzata.

21.4. Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

Kiegyenlítési tartalék

A kiegyenlítési tartalék képzésére vonatkozó szabályokat a 7.18. e) megjegyzés mutatja be.

Tárgyévben kiegyenlítési tartalék képzésére nem került sor.

Általános tartalék

Az általános tartalék képzésére, felhasználására vonatkozó szabályokat a 7.18. e) megjegyzés mutatja be.

Tárgyévben a Lakás-takarékpénztár 700 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére. A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

22. Nettó kamatbevétel

22.1. Kamatbevételek

22.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2019	2018
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	8	12
Értékpapírok kamatbevételei	5 283	5 880
Államkötvények kamatbevételei	5 281	5 874
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	2	6
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	23 959	21 355
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	15 960	13 795
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	5 128	4 924
Lakáskölcsönök kamatbevételei	2 867	2 636
Kamatbevétel lízingügyletekből	4	0
Kamatbevételek összesen	29 250	27 247

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek összegéből 29 346 millió Ft (2018: 27 397 millió Ft) az effektív kamatlábmódszer alkalmazásával került elszámolásra. Ezenkívül a kamatbevételek között mutatja ki a Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszközök kivezetéssel nem járó módosításának, valamint az instrumentum várható cash-flow-ira vonatkozó becslés változásának eredményét, mely a kamatbevételek 96 millió Ft összegű (2018: 150 millió Ft) csökkenését eredményezte.

22.2. Kamatráfordítások

22.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2019	2018
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-8 391	-8 064
Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások	-7 198	-6 944
Állami támogatásra jutó kamatráfordítások	-1 193	-1 120
Pénzügyi eszközök negatív kamatbevétele	-5	-6
Lízing kamatráfordítása	-186	0
Kamatráfordítások összesen	-8 582	-8 070

A kamatráfordítások emelkedését a megnövekedett betétállomány, valamint az IFRS 16 szerint elszámolt, lízingkötelezettségekhez kapcsolódó kamatráfordítás okozta.

23. Díjak, jutalékok nettó eredménye

23.1. Díj- és jutalékbevételek

23.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2019	2018
Lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételei	1 358	1 769
Hitelek díjbevétele	345	282
Betétek utáni díjbevétel	1 013	1 487
Egyéb jutalék és díjbevétel	449	379
Díj és jutalékbevételek összesen	1 807	2 148

A betétek utáni jutalék és díjbevételek változását a betéti szerződések számának csökkenése magyarázza.

23.2. Díj- és jutalékráfordítások

23.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2019	2018
Hitelek jutalékráfordítása	-300	-393
Betétek miatti jutalékráfordítás	-203	-1 665
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-11	-10
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-437	-453
Díj és jutalékráfordítások összesen	-951	-2 521

24. Osztalékbevételek

A Lakás-takarékpénztár 2018 és 2019 során sem realizált osztalékbevételt leányvállalataitól.

25. Nettó kereskedési eredmény

25.1. táblázat - Nettó kereskedési eredmény

(millió Ft)	2019	2018
Devizaárfolyam különbözete	-187	13
Nettó kereskedési eredmény összesen	-187	13

Az árfolyamkülönbözet jelentős változását a romló forint árfolyam mellett az IFRS 16 szerinti, devizában fennálló lízingkötelezettségek okozták.

26. Amortizált bekerülési értéken értékelt („ABÉ”) pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény

26.1. táblázat - ABÉ-n értékelt pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nettó eredmény

(millió Ft)	2019	2018
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok értékesítésének nettó eredménye	171	2 644
Állampapírok	151	2 545
Diszkontkincstárjegy	20	99
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen	171	2 644

Az értékpapírokat a Lakás-takarékpénztár amortizált bekerülési értéken értékeltként sorolja be, emiatt a kivezetésükből származó nettó eredményt az eredménykimutatásban az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény soron jeleníti

meg. A két időszak közötti különbséget az okozza, hogy előző évben jelentős összegű lejárat előtti értékesítés történt.

27. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

27.1. táblázat - Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

(millió Ft)	2019	2018
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek értékvesztése és értékvesztés visszairása	0	4
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-613	-466
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszairása	88	-134
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-11	-1
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	-27	-4
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen	-563	-601

Az ügyfelekkel szembeni követelésekre elszámolt értékvesztés növekedése az értékvesztés modell év végi felülvizsgálatának az eredménye.

28. Egyéb működési bevételek

28.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2019	2018
Térítés nélküli átvétel esetén elszámolt bevétel	3	15
Szolgáltatások továbbszámolásából származó eredmény	360	285
Különféle egyéb bevétel	195	79
Egyéb működési bevételek összesen	558	379

29. Egyéb működési ráfordítások

29.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2019	2018
OBA éves díj, szanálási díj	-550	-761
Immateriális javak, gépek berendezések, járművek illetve az egyéb eszközök után elszámolt értékvesztés	0	-18
Térítés nélküli átadások, adományok	-3	-1
Le nem zárt peres ügyekre képzett céltartalék változása (nettó)	0	3
Egyéb adók miatti ráfordítások	-943	-940
Különféle egyéb ráfordítás	-126	-236
Egyéb működési ráfordítások összesen	-1 622	-1 953

Az Országos Betétbiztosítási Alap (OBA) év közben felülvizsgálta az OBA díj számítását, melynek következtében jelentősen csökkent a díjfizetési kötelezettség.

30. Működési költségek

30.1. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2019	2018
Béreköltség	-3 981	-4 118
Adók és járulékok	-871	-981
Ki nem vett szabadsággal kapcsolatos költségek	-15	-36
Egyéb	-147	-77
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-5 014	-5 212

A foglalkoztatottak év végi statisztikai állományi létszáma 2019. december 31-én 636 fő volt (2018.12.31: 663 fő).

30.2. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2019	2018
Irodai üzem	-1 065	-909
Épületfenntartási költségek	-141	-190
Hozzájárulások és díjak	-81	-71
Bérelt személyzet ráfordításai	-61	-59
Tanácsadás	-391	-417
IT költségek	-1 298	-1 119
Bérleti díjak	-235	-359
PR/marketing költségek	-494	-758
Hatósági szervek	-234	-208
Egyéb költségek	-189	-210
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-4 189	-4 300

30.3. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2019	2018
Ingatlanok, gépek és berendezések	-529	-362
Immateriális javak	-1 174	-1 000
Használati jog eszköz	-586	0
Összesen	-2 289	-1 362

Az értékcsökkenés tárgyévi 68%-os növekedését az IFRS 16 szerint megjelenített használati jog eszközökre elszámolt értékcsökkenés okozza.

31. Nyereségadók

A Lakás-takarékpénztár nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot. Az egyes adónemek adóalapja eltérő.

Magyarországon a társasági adó mértéke egységesen 9%, ezért ebből a kulcsból indul ki a Lakás-takarékpénztár az adólevezetés során. A társasági adó alapja a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kerül meghatározásra.

A helyi iparüzési adó mértéke legfeljebb 2%, az egyes önkormányzatok önállóan dönthetnek mértékéről. Az iparüzési adó alapja a tárgyévi árbevétel, csökkentve az anyagköltséggel, az eladott áruk beszerzési értékével, a továbbszámlázott szolgáltatások értékével, illetve korrigálva az egyéb módosító tételekkel. A tárgyévi árbevétel tartalmazza a kamatbevételt és a lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételét. Ezenkívül még az árbevétel részét képezi az értékpapírokból realizált árfolyamnyereség, és a készlet- és szolgáltatásértékesítésből származó bevétel is. Egyéb módosító tételek a kamatbevétel csökkentéseként az üzleti évben elszámolt fizetett, fizetendő díjak, jutalékok összege.

Az innovációs járulék mértéke 0,3%, alapja megegyezik a helyi iparüzési adó alapjával.

31.1. Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

31.1.1. táblázat - Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

(millió Ft)	2019	2018
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 908	-1 650
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (+)/ bevétel (-))	-1 908	-1 650
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetei keletkezése és visszafordulása	523	154
Halasztott adórátfordítás (+) / bevétel (-) összesen	523	154
Nyereségadó összesen	-1 385	-1 496

31.2. A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban elszámolt nyereségadó

A Lakás-takarékpénztár a kiegyenlítési tartalék halasztott adóját a jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban jeleníti meg, melynek összege 2019. december 31-én 688 millió Ft (2018.12.31: 688 millió Ft).

31.3. Effektív adókulcs levezetés

A számviteli nyereség alapján számított és a tárgyévi nyereségadó, illetve az alkalmazandó adókulcs (9% társasági adó, 2% helyi iparűzési adó, 0,3% innovációs járulék) és az átlagos effektív adókulcs közötti számszaki egyeztetést az alábbi táblázat mutatja be.

31.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)	2019		2018	
	%	Összeg	%	Összeg
Adózás előtti eredmény		8 389		8 412
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvart nyereségadó	-9,00%	-755	-9,00%	-757
Helyi adó és innovációs járulék	-11,94%	-1 002	-6,46%	-543
Állandó különbözetei adóhatása	-0,47%	40	0,01%	1
Áttérési adó átvezetése	-52,70%	-398	0,00%	0
Eltérő adóalapok hatása	0,00%	0	0,00%	0
Előző évek módosításai	0,00%	0	0,00%	0
Egyéb	8,70%	730	-2,33%	-197
Nyereségadó összesen	-65,41%	-1 385	-17,78%	-1 496

31.4. A halasztott adó egyenlegének változása

A Lakás-takarékpénztár igazgatósága azt a döntést hozta, hogy a jogszabályok adta lehetőséggel élve az áttérési adó miatt esetlegesen keletkezett ráfordításait az áttérés adóévének és az azt követő két adóév adóalapjában három egyenlő részletben érvényesíti. A halasztott adó jóváírásait az áttérés adóévében és az azt követő adóévben nem tudta igénybe venni, ezeket várhatóan 2020-ban érvényesíti. Főként ezen körülmények hatására a halasztott adókötelezettség nettó egyenlege 522 millió Ft-tal csökkent.

31.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2019.01.01	IFRS 9 alkalmazásának hatása	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2019. december 31-én		
					Nettó	Halasztott adó-követelések	Halasztott adó-kötelezettségek
Ingtatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-2	0	-29	0	-31	0	-31
Értékpapírok	-5	0	5	0	0	3	-3
Hitel tranzakciós költség	-114	0	82	0	-32	51	-83
Betét tranzakciós költség	-293	0	821	0	528	507	21
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	1	0	-2	0	-1	-1	0
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	0	-688	0	-688
Egyéb céltartalékok	225	0	-270	0	-45	0	-45
Egyéb	18	0	-84	0	-66	6	-72
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-858	0	523	0	-335	566	-901

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2018.01.01	IFRS 9 alkalmazásának hatása	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2018. december 31-én		
					Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	6	0	-9	0	-3	0	-3
Értékpapírok	-1 925	1 938	-18	0	-5	2	-7
Hitel tranzakciós költség	-170	0	56	0	-114	34	-148
Betét tranzakciós költség	-433	0	140	0	-293	338	-631
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	0	93	-92	0	1	0	1
Kiegyenlítési céltartalék	-688	0	0	0	-688	0	-688
Egyéb céltartalékok	132	0	94	0	226	0	226
Egyéb	34	0	-17	0	17	3	14
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-3 044	2 031	154	0	-859	377	-1 236

32. Egyéb közzétételek

32.1. Lízingek

A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbe vevő

A Lakás-takarékpénztár lízingbevevőként irodabérlettel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik. A Lakás-takarékpénztár által lízingszerződés keretében bérelt budapesti ingatlan székházként, ügyfélszolgálatként szolgál. A szerződések nem tartalmaznak korlátozásokat, vételi opciókat, illetve értékállósági záradékokat.

A Lakás-takarékpénztár lízingekkel kapcsolatos számviteli politikáját a 7.12. megjegyzés tartalmazza

32.1.1. táblázat - Tárgyi eszközök és használati jog-eszközök könyv szerinti értéke

(millió Ft)	2019
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	3 311
Használati-jog-eszközök, kivéve befektetési célú ingatlan	5 819
Összesen	9 130

32.1.2. táblázat - Használati jog eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2019. január 1-jén	48
Értéknövekedés	6 611
Egyéb csökkenés	-254
Éves értékcsökkenési leírás	-586
Egyenleg 2018. december 31-én	5 819

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését ld a 34.2.3. táblában.

32.1.4. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)	2019.12.31.		
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	15	0	15
Fix és változó lízingdíjakat is tartalmazó szerződések	0	0	0
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	425	425
Összesen	15	425	440

A fogyasztói árindex 1%-os növekedése 1% -kal növelné a változó lízingdíjak összegét.

32.1.5. táblázat - Eredménykimutatáshoz és cash-flow kimutatáshoz kapcsolódó közzétételek

(millió Ft)	2019
Lízing kötelezettségek kamata	-186
A lízing kötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-136
Allízingbe adott használati-jog-eszközök bevétele	99
Rövid futamidejű lízingek ráfordításai	-103
Kisértékű lízingek ráfordításai, kivéve a kisértékű eszközök rövid futamidejű lízingjei	0
Lízingek miatti teljes pénzkiáramlás	-440

A Lakás-takarékpénztár azokat a használatijog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízing kötelezettségeket az Egyéb pénzügyi kötelezettségek sorok belül mutatja ki a pénzügyi helyzet kimutatásában.

A Lakás-takarékpénztár – kivéve, ha a költségeket egy másik eszköz könyv szerinti értéke tartalmazza – a kezdőnap után az eredményben jeleníti meg a lízingkötelezettség kamatát a Kamatráfordítások soron. Azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vett figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerül, az Anyagjellegű ráfordítások eredménykimutatás soron jeleníti meg. A Lakás-takarékpénztár a használatijog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás mutatja ki.

A Lakás-takarékpénztár mint lízingbe adó

A Lakás-takarékpénztár allízingbe ad általa bérelt irodát, melyet részben a leányvállalatainak ad tovább operatív lízing keretében, valamint egy harmadik külső félnek pénzügyi lízing keretében.

32.1.6. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2019	2018
Pénzügyi lízing		
Értékesítési eredmény	12	0
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	5	0
A nettó lízingbefektetés értékelésében figyelmen kívül hagyott változó lízingdíjakhoz kötődő bevétel	0	0
Operatív lízing		
Lízingbevétel	99	0

32.1.7. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2019
1 éven belül	166
1-2 év	166
2-3 év	166
3-4 év	166
4-5 év	166
5 éven túl	0
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	830

32.2.1. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2019
1 éven belül	30
1-2 év	31
2-3 év	30
3-4 év	28
4-5 év	28
5 éven túl	117
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	264
Meg nem szolgáltat pénzügyi bevételek	33
Nettó lízingbefektetés	231

Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek

Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott gazdasági tranzakciók egyenlegei

A pénzügyi kimutatásokban a Lakás-takarékpénztár az alábbiak szerint határozza meg a kapcsolt feleket.

A magánszemély vagy közeli hozzátartozója kapcsolt viszonyban áll a Lakás-takarékpénztárral, ha a magánszemély ellenőrzést vagy közös ellenőrzést gyakorol, vagy jelentős befolyással rendelkezik a Lakás-takarékpénztár felett, vagy kulcspozícióban lévő vezető a Lakás-takarékpénztárnál vagy annak egy anyavállalatánál.

Egy gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a Lakás-takarékpénztárral, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a Lakás-takarékpénztár ugyanazon csoport tagja;
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja);
- A gazdálkodó egység egy, a fentebb definiált magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll;
- Egy, a fentiekben definiált magánszemély jelentős befolyással rendelkezik a gazdálkodó egység felett vagy a gazdálkodó egységnek (vagy a gazdálkodó egység egy anyavállalatának) kulcspozícióban lévő vezetője;

A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyiknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a Lakás-takarékpénztárnak vagy a Lakás-takarékpénztár anyavállalatának.

32.2.1. táblázat - Kapcsolt felekkel szemben fennálló egyenlegek

(millió Ft)	2019.12.31			
	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	2	19
Egyéb pénzügyi követelések	0	24	0	0
Egyéb eszközök	0	12	0	0
Ingatlanok	0	752	0	0
Kötelezettségek				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	21	20
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	608	0	0
Céltartalékok	0	0	164	0
Egyéb kötelezettségek	0	133	38	0

(millió Ft)	2018.12.31			
	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	3	25
Egyéb pénzügyi követelések	0	12	0	0
Egyéb eszközök	0	12	0	0
Kötelezettségek				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	12	17
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4	324	0	0
Egyéb kötelezettségek	0	149	0	0

32.2.2. táblázat - Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

(millió Ft)	2019.12.31			
	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	0	114	0	1
Kamatráfordítások	0	0	0	0
Díj- és jutalékbevételek	0	0	0	0
Díj- és jutalékráfordítások	0	-7 053	0	0
Egyéb működési bevételek	0	406	0	0
Egyéb működési ráfordítások	0	-85	-1	0
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-426	0
Anyagjellegű ráfordítások	-12	-197	0	0
Osztalék				
Fizetett osztalék	1 281	0	0	0
Kapott osztalék	0	0	0	0

(millió Ft)	2018.12.31			
	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	0	0	0	1
Kamatráfordítások			0	0
Díj- és jutalékbevételek			0	0
Díj- és jutalékráfordítások	0	-16 590	0	0
Egyéb működési bevételek	0	285	0	0
Egyéb működési ráfordítások				
Személyi jellegű ráfordítások	0	-209	-396	0
Anyagjellegű ráfordítások	-11	-49	0	0
Osztalék				
Fizetett osztalék	1 281	0	0	0
Kapott osztalék	0	0	0	0

Tranzakciók kulcspozícióban lévő vezetőkkel

A kulcspozícióban lévő vezetők azok a személyek, akik – közvetlenül vagy közvetve – felhatalmazással és felelősséggel rendelkeznek a Lakás-takarékpénztár tevékenységének tervezése, irányítása és ellenőrzése tekintetében.

A Lakás-takarékpénztár és anyavállalatai felügyelő bizottságának és igazgatóságának a tagjai minősülnek kulcspozícióban lévő vezetőknek.

A kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben 21 millió Ft hitelkövetelés állt fenn 2019.12.31-én (2018.12.31: 28 millió Ft). A folyósított hitelek folyósításkori ügyleti értéke 24 millió Ft (2018: 29 millió Ft) volt.

A Lakás-takarékpénztár a kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben 40 millió Ft ügyfelekkel szembeni kötelezettséget tart nyilván 2019.12.31-én (2018.12.31: 29 millió Ft).

A kulcspozícióban lévő vezetőkkel, valamint azok közeli hozzátartozóival szembeni egyenlegekre a 2018-as, valamint a 2019-es üzleti év folyamán elszámolt értékvesztés összege egyaránt nem érte el az 1 millió Ft-ot.

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazását mutatja be az alábbi táblázat:

32.2.3. táblázat - Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

(millió Ft)	2019	2018
Rövid távú munkavállalói juttatások	322	309
Egyéb hosszú távú juttatások	104	87
Összesen	426	396

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása magában foglalja a bérüket, a nem pénzbeli juttatásokat és a kapcsolódó adókat is.

(millió Ft)	2019	2018
Igazgatósági tagok	417	387
Felügyelő Bizottság tagjai	9	9
Összesen	426	396

32.2. Mérlegén kívüli tételek

Jogviták

A mérleg fordulónapjáig a Lakás-takarékpénztárral szemben különféle kárigények kerültek bejelentésre és különböző jogi eljárások folytak, melyek jellegük alapján a rendes üzletmenethez tartoznak.

A Lakás-takarékpénztár megítélése szerint a vele szemben támasztott igények és peresített követelések nem érintik lényegesen pénzügyi helyzetét, jövőbeli működési eredményét vagy cash-flow-ját, bár nem adható biztosíték az igények és peresített követelések végső kimenetele tekintetében. Mindazonáltal a jogviták miatt megképzett céltartalék összege 2019. december 31-én és 2018. december 31-én egyaránt 5 millió forint volt. (Lásd 19.1. megjegyzés).

Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás

Ezen instrumentumok elsődleges célja, hogy a Lakás-takarékpénztár az ügyfelek számára igény szerint biztosítson pénzeszközöket.

A hitelek engedélyezhető keretének kihasználatlan részei vonatkozásában a Lakás-takarékpénztár kötelezettséget vállal hitelnyújtásra. A kölcsönnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás hitelezési kockázatának tekintetében a Lakás-takarékpénztár potenciálisan a kihasználatlan kötelezettségvállalási keretének teljes összegével megegyező veszteség kockázatának van kitéve. Ugyanakkor, a veszteség valószínűsíthető összege alacsonyabb a kihasználatlan kötelezettségvállalási keret teljes összegénél, mivel a legtöbb hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettség feltétele, hogy az ügyfelek megfeleljenek bizonyos hitelképességi követelményeknek.

Az igénybe nem vett hitelnyújtási kötelezettségvállalásokra hasonló hitelezési kockázati monitoring és hitelezési szabályok vonatkoznak, mint amelyet hitelnyújtásnál alkalmaznak. A Lakás-takarékpénztár vezetése szerint az igénybe nem vett hitelnyújtási kötelezettség vállalásokkal kapcsolatos piaci kockázat minimális.

Függő követelések

A Lakás-takarékpénztár 2019. december 31-én 155 millió Ft (2018.12.31: 150 millió Ft) összegű függő peresített követelést tart nyilván.

32.3. Mérlegfordulónap utáni események

A beszámolási időszak vége utáni események olyan kedvező vagy kedvezőtlen események, amelyek a beszámolási időszak vége és a pénzügyi kimutatások jóváhagyásának dátuma között következnek be. Ezek az események lehetnek módosító (a kimutatás fordulónapján fennállt körülményeket igazolnak) és nem módosító események (a beszámolási időszak vége után létrejött események).

A Lakás-takarékpénztár minden beszámolási időszak vége utáni módosító eseményt figyelembe vett a pénzügyi kimutatásainak összeállításakor.

A 21.3. megjegyzésben bemutatottaknak megfelelően a Lakás-takarékpénztár közgyűlése által jóváhagyott osztalék mérlegfordulónap utáni nem módosító esemény.

A fentiekén túlmenően nem történt más olyan gazdasági esemény a mérlegfordulónap után, ami a Lakás-takarékpénztárról alkotott valós és hű képet befolyásolná.

32.4. Informatikai rendszerek

A Lakás-takarékpénztár pénzügyi/számviteli/treasury folyamatainak támogatását az alábbi informatikai rendszerek biztosítják:

- Moonsol számlavezető rendszer,
- CODA főkönyvi alkalmazás,
- Érték értékesítési folyamatokat támogató alkalmazás,
- Clavis értékpapír rendszer,
- Funlizr GIRO-lebonyolítás,
- SPECTRA elektronikus banki ügyintézés,
- Abacus munkaidő és bérszámfejtő rendszer,
- eBankár CRM rendszer/ügyféltörzs.

Az alkalmazások között egyaránt szerepelnek a Lakás-takarékpénztár által fejlesztett rendszerek és külsős partner által kódoltak is.

Az informatikai biztonság tekintetében a Lakás-takarékpénztár egyaránt támaszkodik adminisztratív és technikai kontrollokra is. Az összes informatikai rendszerhez való hozzáférés csak előre meghatározott jogosultságkezelési folyamaton keresztül lehetséges.

A rendelkezésre állás fokozása érdekében a Lakás-takarékpénztár tesztrendszereket üzemeltet és csak szigorúan szabályozott módon, megfelelő tesztelés után engedélyezi a program fejlesztések és módosítások üzemi környezetben való élesítését.

A Lakás-takarékpénztár az adatvesztés elkerülésére központi adatmentő rendszert használ, aminek az archív mentéseit egymástól távol lévő adatközpontokban tárolja, a mentett adatok megfelelőségének biztosítására visszaállítási teszteket alkalmaz.

A Lakás-takarékpénztár az összes kritikus üzleti rendszer és folyamat vonatkozásában BCP-t (Business Continuity Planning) dolgozott ki, amit a biztonságmenedzsment koordinációjával rendszeresen tesztel is.

33. Pénzügyi instrumentumok kategóriái

A Lakás-takarékpénztár pénzügyi instrumentumait amortizált bekerülési érték kategóriában tartja nyilván.

34. Pénzügyi kockázatkezelés

Pénzügyi instrumentumokból adódóan a Lakás-takarékpénztár a következő fő kockázatoknak van kitéve:

- hitelezési kockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat (beleértve az árfolyam- és kamatláb kockázatot).

Ez a megjegyzés a Lakás-takarékpénztár fenti kockázatoknak való kitettségére, a kockázatok mérésével és kezelésével kapcsolatos célkitűzéseire, politikáira és folyamataira vonatkozó információkat mutatja be.

34.1. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a pénzügyi instrumentumban részt vevő egyik fél kötelmének eleget nem téve pénzügyi veszteséget okoz a másik félnek, és alapvetően a Lakás-takarékpénztár által az ügyfeleknek és egyéb bankoknak, partnereknek nyújtott hitelek és előlegek és a Lakás-takarékpénztár által birtokolt befektetési értékpapírok esetében merül fel.

a) Hitelkockázat kezelése

A Lakás-takarékpénztár konzervatív hitelpolitikával és kockázati kedvvel rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, amely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. Vezető testülete elkötelezett a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a Lakás-takarékpénztár által vállalt kockázatok összessége rövid- és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Lakás-takarékpénztár úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a biztonságos működését támogassák.

A Lakás-takarékpénztár a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, illetve végrehajtását független kockázatkezelési szervezettel biztosítja.

A Lakás-takarékpénztár kockázatvállalási folyamatát a kockázat azonosítása, mérése, kezelése és a szigorú monitoring képezi. A mérési módszerek közül a Lakás-takarékpénztár törekszik a legjobb módszertan kiválasztására, mely megfelelően tükrözi kockázati profilját, és a legjobb eszköz a kockázatból származó potenciális veszteség becslésére. A Lakás-takarékpénztár az új termékek és szolgáltatások bevezetése előtt minden lényeges kockázati típus vonatkozásában felméri a termék kockázatait, meghatározza a kockázatkezelés módszereit, beleértve a monitoring tevékenységet is. A kockázati stratégia a hosszú távú üzleti tervvel összhangban van, arra épülve készül el és a legfőbb kockázatokra limiteket állapít meg, amelyek a Lakás-takarékpénztár kockázati profilját meghatározzák.

A hitelkockázat kézben tartása a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóságon valósul meg. A Stratégiai Kockázatkezelés felelős a hitelkockázatok és kockázati költségek tervezéséért, méréséért. Ezt a feladatát az alábbi funkciókon keresztül látja el.

- Az Operatív Kockázatkezelés biztosítja kockázatkezelési adatinfrastruktúrát, a központi fedezetértékelést és a szabályozást. Megtervezi, karbantartja, visszaméri és fejleszti az adósmínősítési rendszert, a kockázati költségeket, valamint a belső és a külső kockázati riportokat.
- A Work Out osztály a hátralékos hitelkövetelések monitoringját és behajtását végzi. Az ügyletek cash-flow-ját egyedi átütemezési megállapodásokkal, végső esetben biztosítékok érvényesítésével éri el.
- Az Egyedi Döntéshozatal az adósmínősítési rendszer által egyedi döntéshozatalra utalt hitelügyleteket bírálja el a Back Office előterjesztése alapján, s csak akkor hagyhatja jóvá, amennyiben az előterjesztő azt támogatta.
- A Termékkockázat az új kockázatot jelentő termékek kifejlesztését, a meglévő termékportfólió teljesítményének elemzését és a hitelezési folyamatokat támogatja.

A Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság mellett a Compliance Igazgatóság, valamint a Biztonságmenedzsment Igazgatóság is kiemelt szerepet játszik a kockázatvállalási tudatosság alakításában, és kockázatkezelés folyamatainak üzemeltetésében.

A havi rendszerességgel ülésező Risk Board ellenőrzi a kockázatkezeléssel kapcsolatos területek munkáját kockázatkezelési stratégia megvalósulása mentén, és dönt a kockázatkezeléssel kapcsolatos témákban születő előterjesztésekről, a Stratégia végrehajtásához szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosításáról.

A hitelkockázat vállalások keretszabályait, feltételrendszerét a vállalati stratégiába illeszkedő módon a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság koordinációja mellett az érintett területek – Kontrolling, Jog, Compliance, Piacmenedzsment, Back Office, Belső ellenőrzés – együttműködésével alakítják ki.

Az Audit és Kockázatkezelési Bizottság a Felügyelő Bizottság keretein belül működik. Javaslatokat tesz a Felügyelő Bizottságnak a pénzügyi beszámoló és könyvvizsgálat, a kockázatkezelés, a belső ellenőrzés és a compliance észrevételeinek figyelembe vételével. Üléseit a Felügyelő Bizottság ülései előtt tartja. Az ülések és a döntéshozatali folyamat tekintetében a Felügyelő Bizottságot irányító szabályok szerint működik, azzal a feltétellel, hogy minden döntéshez a Bizottság tagjainak többségi szavazata szükséges.

Kockázatvállalások

A hitelezési kockázatok kezelését a szervezetben több terület megosztva végzi. A hitelek kihelyezésével kapcsolatos egyedi kockázatvállalási döntéseket a Kockázatkezelési terület Döntési csoportjának munkatársai végzik a Kockázatvállalási szabályzatban rögzítésre kerülő szabályoknak megfelelően. A kockázatkezelési terület a Kompetenciaszabályzatban rögzített összeget meghaladó hitelkihelyezés, valamint a Cenzúrabizottsági Szabályzatban meghatározott további esetekben a Cenzúrabizottsággal együttműködve hozza meg döntéseit.

A hitelezési kockázatok folyamatos kezelését portfólió szinten az Operatív kockázatkezelési osztály munkatársai, operatív szinten a Work Out osztály munkatársai végzik. Felelősségük a folyamatos monitoring, a hitelbírálati rendszer és a szabályzatok módosítására javaslatok tétele, szükség esetén a hátralékos ügyfelekkel szembeni szankciók kezdeményezése, felmondási javaslat tétele, illetve a felmondott szerződések kezelése, ügyvédi irodának történő kiszervezése, a jogi úton történő követelés érvényesítés érdekében. Szintén a Work Out osztály fogja össze a csalásghyanús ügyek kivizsgálását és tesz javaslatot a csalások megelőzésére bevezetendő eljárásokra.

A Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóságon belül kialakításra került a termék kockázatkezelési funkció, amely az új hiteltermékek fejlesztésének kockázati támogatását, a meglévő termékek paramétereinek és ezek kockázatainak mérését végzi a risk-return koncepció alkalmazása mellett.

Limitrendszer

A Lakás-takarékpénztár limitrendszer segítségével biztosítja a hitelkockázat vállalás korlátozását.

A hitelkockázati limitek meghatározása során alkalmazott legfőbb elv az Ltp. törvény előírásának betartása, továbbá, hogy a limitek mindig a limitálok gazdasági-pénzügyi helyzetének minőségéhez, a hitelképességhez, fizetőképességhez kapcsolódnak.

A Lakás-takarékpénztár az üzleti hitelezés körében 2011-től vezetett be limitrendszert. A rendszer legfelső – törvényben meghatározott - korlátja, hogy a szabad eszközök 90%-a használható fel áthidaló kölcsönök (ide értve a korábban törvényileg megkülönböztetett azonnali áthidaló hiteleket is) nyújtására. A Lakás-takarékpénztár a kockázatos portfóliókra vonatkozóan önként vállalt azonnali áthidaló kölcsön (AÁK) limiteket vezetett be.

Azokban a szegmensekben, ahol magasabb, vagy előre ismeretlen a kihelyezett hitelek várható kockázata, ott a Lakás-takarékpénztár a kihelyezhető volument limitekkel korlátozza. A limitek meghatározása a még elfogadható kockázatokhoz kötött, azok változtatása pedig a portfólió megtérülésének fényében lehetséges.

A lakáskölcsön, valamint áthidaló és azonnali áthidaló kölcsön terméklimitre vonatkozó feltételeket külön szabályzatok határozzák meg. Lakáskölcsön esetében csak tarifamódosítással vagy új tarifa bevezetésével változik a terméklimit, míg az áthidaló kölcsönök esetében az Ltp. törvény 15. § (4) bekezdésének megfelelő limit kerül alkalmazásra, amelynek módosítására az Ltp. törvény módosításakor kerül sor.

Beszámolás

A hitelezési kockázatok folyamatos nyomon követése, elemzése az Operatív kockázatkezelési terület feladata.

A Stratégiai kockázatkezelés vezetője vagy megbízottja havonta, a Risk Board üléseken beszámol a portfólió minőségéről.

Az Audit és Kockázatkezelési Bizottságnak, illetve a Felügyelő Bizottság üléseinek állandó napirendi pontja a hitelállomány nagyságáról, alakulásáról és minőségéről szóló beszámoló. A Közgyűlés jogkörébe tartozik az üzletpolitika általános alapjainak (ezen belül a hitelezési tevékenység irányvonalainak) a meghatározása.

Havi, illetve negyedéves gyakorisággal a hitelállomány minőségére vonatkozóan összegzések, elemzések készülnek. Ezeket a Kockázatkezelés munkatársai készítik. Az elemzések hitelügy típusonként, a kockázatoság alapján bizonyos hitelkondíciókat külön is kiemelve készülnek, és bizonyos jellemzők hatását vizsgálják a minőségre. A vizsgált jellemzők már korábban, szakmai konzultációk alapján kerültek meghatározásra. Az elemzések eredményét havonta figyelik és értékelik.

Fentieken túlmenően a folyamatmenedzsment havi rendszerességgel elkészíti a Hitelezési Cockpittet, melyet a folyamatmenedzsment, a kockázatkezelési terület és a piacmenedzsment terület rendszeresen áttekint, kiértékel és javaslatokat tesz az Igazgatóság részére további akciók végrehajtására szükség szerint.

Monitoring

A Risk Board felelős a Lakás-takarékpénztár hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálatáért, a behajtási és workout tevékenység folyamatos felügyeletéért, a hitelportfólió kockázati felügyeletéért, valamint a Lakás-takarékpénztárnál felmerülő működési kockázatokkal kapcsolatos beszámoltatásért, és intézkedések elfogadásáért. Ezenkívül a Risk Board biztosítja a különböző szervezeti egységek közötti optimális kapcsolatot, információáramlást feltárja és megvitatja a Lakás-takarékpénztár működése során felmerülő problémákat, azok kezelésére döntést hoz vagy javaslatot tesz.

A Risk Board hitelügyletekben döntéshozatali jogkörrel nem rendelkezik.

A Risk Board főbb feladatai:

- az Igazgatóság által elfogadott risk appetite statement (kockázati étvágy meghatározása) alapján kialakítani és jóváhagyni a kockázatkezelési stratégiát;
- a kockázati kontroll funkció megvalósítása;
- a hitel portfólió kockázatkezelési monitoringja;
- a működési kockázatok monitoringja;
- behajtás és workout tevékenység monitoringja;
- a hitelportfólióra vonatkozó, a kockázati stratégiával összhangban lévő kockázati limitek meghatározása, felállítása illetve ezen limitek monitoringja;
- az ICAAP-hez kapcsolódó feladatok teljesítéséhez történő közreműködés, különösen a hitelportfólióra vonatkozó kérdések tekintetében, biztosítva a szükséges inputokat, jelentéseket, javaslatokat, észrevételeket
- az Igazgatóság rendszeres tájékoztatása az Risk Board-on meghozott döntésekről.

b) Hitelminőség elemzés

Az alábbi táblázat az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök hitelminőségéről mutat be információkat. A táblázatban bemutatott összegek a pénzügyi eszközök bruttó könyv szerinti értékét jelentik (amely megegyezik a maximális hitelkockázati kitettséggel), kivéve, ha másképpen van jelölve. A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a táblázatban bemutatott összegek a nyújtott, illetve kibocsátott összegeket jelentik.

A 12 havi várható hitelezési veszteség, az élettartami várható hitelezési veszteség és az értékvesztett pénzügyi eszközök fogalmának meghatározását a 7.3. a) megjegyzés tartalmazza.

34.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

(millió Ft)	2019.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
0 napos hátralék	422 613	21 291	0	443 904
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 799	611	0	3 410
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 080	0	1 080
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	21	0	21
3 hónapon túli, nem jelentős	0	3	0	3
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	1 107	1 107
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 259	1 259
Átstrukturált	0	0	2 727	2 727
Objektív evidencia	0	0	271	271
Felmondott	0	0	1 395	1 395
Perzisztencia	0	0	1 581	1 581
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 144	1 144
Bruttó érték összesen	425 412	23 006	9 484	457 902
Értékvesztés állomány	-755	-139	-3 832	-4 726
Nettó könyv szerinti érték összesen	424 657	22 867	5 652	453 176
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
BB	3 000	0	0	3 000
BBB	53 353	0	0	53 353
Bruttó érték összesen	56 353	0	0	56 353
Értékvesztés állomány	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték összesen	56 353	0	0	56 353
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
BBB	109 513	0	0	109 513
Bruttó érték összesen	109 513	0	0	109 513
Értékvesztés állomány	-101	0	0	-101
Nettó könyv szerinti érték összesen	109 412	0	0	109 412
Egyéb pénzügyi követelések - lízing követelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	231	0	0	231
Késedelmes napok száma: 31-90	0	0	0	0
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	0	0
Bruttó érték összesen	231	0	0	231
Értékvesztés állomány	-9	0	0	-9
Nettó könyv szerinti érték	222	0	0	222
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	295	0	295
Késedelmes napok száma: 31-90	0	0	0	0
Késedelmes napok száma: 91-	0	30	0	30
Bruttó érték összesen	0	325	0	325
Értékvesztés állomány	0	-14	0	-14
Nettó könyv szerinti érték	0	311	0	311

Hitelek kötelezettségek				
0 napos hátralék	11 352	0	0	11 352
Legfeljebb 1 havi hátralék	149	0	0	149
Legfeljebb 2 havi hátralék	80	0	0	80
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	21	0	0	21
3 hónapon túli, nem jelentős	10	0	0	10
3 hónapon túli jelentős	0	0	49	49
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	27	27
Hitelek kötelezettségek összesen	11 612	0	76	11 688
Értékvesztés állomány (céltartalék)	-101	0	-1	-102

(millió Ft)	2018.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
0 napos hátralék	376 024	22 652	0	398 676
Legfeljebb 1 havi hátralék	3 645	1 778	0	5 423
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	791	0	791
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	26	0	26
3 hónapon túli, nem jelentős	0	5	0	5
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	870	870
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 312	1 312
Átstrukturált	0	0	2 662	2 662
Objektív evidencia	0	0	64	64
Felmondott	0	0	1 907	1 907
Perzisztencia	0	0	969	969
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 018	1 018
Bruttó érték összesen	379 669	25 252	8 802	413 723
Értékvesztés állomány	-814	-237	-3 583	-4 634
Nettó könyv szerinti érték összesen	378 855	25 015	5 219	409 089
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
BB	2	0	0	2
BBB-	11 417	0	0	11 417
Bruttó érték összesen	11 419	0	0	11 419
Értékvesztés állomány	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték összesen	11 419	0	0	11 419
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
BBB-	121 522	0	0	121 522
Bruttó érték összesen	121 522	0	0	121 522
Értékvesztés állomány	-243	0	0	-243
Nettó könyv szerinti érték összesen	121 279	0	0	121 279
Egyéb pénzügyi követelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	262	0	262
Késedelmes napok száma: 31-90	0	0	0	0
Késedelmes napok száma: 91-	0	17	0	17
Bruttó érték összesen	0	279	0	279
Értékvesztés állomány	0	-12	0	-12
Nettó könyv szerinti érték	0	267	0	267
Hitelek kötelezettségek				
0 napos hátralék	6 364	9	0	6 373
Legfeljebb 1 havi hátralék	0	0	0	0
Legfeljebb 2 havi hátralék	18	0	0	18
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	56	0	0	56
3 hónapon túli, nem jelentős	0	0	0	0
3 hónapon túli jelentős	0	0	62	62
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	33	33
Hitelek kötelezettségek összesen	6 438	9	95	6 542
Értékvesztés állomány (célartalék)	-73	-1	-1	-75

Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek

A Lakás-takarékpénztár pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékeseinek állománya 2019. december 31-én 56 313 millió Ft volt (2018.12.31: 11 419 millió Ft). A pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek központi bankoknál, és a három legismertebb hitelminősítő (Fitch Moody's S&P) által közzétett ratingek alapján legalább AAA és BB közötti ratinggel rendelkező hitelintézeti partnereknél elhelyezett összegeket jelentenek.

c) Biztosítékok és egyéb hitelminőség-javítási eszközök

Bizonyos hitelkockázati kitétségekkel kapcsolatban a Lakás-takarékpénztár biztosítékokat és egyéb hitelminőség-javítási eszközöket fogad el. Az alábbi táblázat a különböző pénzügyi eszközökkel kapcsolatban elfogadott alapvető biztosítékokat mutatja be.

34.1.2. táblázat - Biztosítékok

(millió Ft)	Biztosítéki követelmények alá tartozó kitettség aránya (%)		Biztosíték alapvető típusa
	2019.12.31.	2018.12.31.	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,98%	99,83%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	97,53%	96,63%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	86,17%	84,57%	ingatlan fedezet
Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,30%	0,46%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	0,00%	0,00%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	0,16%	0,26%	ingatlan fedezet

Lakossági jelzáloghitelezés

Az alábbi táblázatok a jelzáloghitelek és lakossági ügyfeleknek nyújtott előlegek hitelkockázati kitétségét csoportosítja a hitelfedezeti ráta (loan-to-value, LTV) mértéke alapján. A hitelfedezeti ráta a hitel bruttó értékének (a hitelnyújtási elkötelezettségek esetében az elkötelezettségre vonatkozó összeg) a biztosíték értékéhez viszonyított arányát mutatja. A lakóingatlanokra vonatkozó jelzáloghitelek biztosítéki értéke a hitelnyújtás időpontjában érvényes biztosítéki értéken alapul, melyek a baseli előírásoknak megfelelően kerülnek újraértékelésre.

34.1.3. táblázat - Jelzáloghitelek hitel-érték aránya (LTV)

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
50%-nál kisebb	199 899	173 379
51-70%	119 673	112 297
71-90%	102 532	97 837
91-100%	9 906	9 151
100% felett	25 768	20 825
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	457 778	413 489

34.1.4. táblázat - Értékvesztett hitelek hitel-érték aránya (LTV)

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
50%-nál kisebb	3 567	3 283
51-70%	3 065	2 978
70% felett	2 852	2 541
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	9 484	8 802

34.1.5. táblázat - Jelzáloghitel elkötelezettségek hitel-érték aránya (LTV)

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
50%-nál kisebb	4 774	2 089
51-70%	2 767	1 394
71-90%	3 467	2 007
91-100%	190	297
100% felett	490	755
Összesen	11 688	6 542

Egyéb biztosítékok és hitelminőség-javítási eszközök

A biztosíték célja, hogy az adós nemfizetése esetén a biztosítékot érvényesítve a Lakás-takarékpénztár hozzájuthasson az adóssal szemben fennálló valamennyi – költségeket, ügyleti és késedelmi kamatot valamint a tőkét magába foglaló – követeléséhez.

A Lakás-takarékpénztár által nyújtható áthidaló és azonnali áthidaló hitelek fedezeteként csak a következő dologi biztosítékok (és azok kombinációi) fogadhatók el: jelzálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog, a fedezeti ingatlant biztosító vagyonbiztosítás, óvadék, engedményezés, kockázati életbiztosítás. Nem dologi biztosítékok lehetnek a következők: kezesség, közös költségből származó bevételre alapított zálogjog, bérleti díjból származó bevételre alapított zálogjog, tartozás elismerés, azonnali beszedés (azonnali inkasszó).

A Lakás-takarékpénztár a jogszabályi előírások alapján a lakóingatlanokat háromévente, a nem lakófunkciót betöltő ingatlanokat évente értékeli újra. Az aktuális portfólió szakaszosan kerül felülvizsgálatra, legritkábban évente.

2019. december 31-én a Lakás-takarékpénztár nem rendelkezett olyan pénzügyi instrumentummal, amely esetében nem került sor értékvesztés elszámolására a biztosíték miatt.

d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek

Az értékvesztés becslésére használt inputok, feltételezések és módszerek

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 7.3. a) megjegyzést.

A hitelkockázat jelentős növekedése

Annak meghatározásakor, hogy egy pénzügyi instrumentum nem teljesítési kockázata jelentősen növekedett-e a kezdeti megjelenítést követően, a Lakás-takarékpénztár minden, aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló, ésszerű és indokolható információt figyelembe vesz. Ez magában foglal kvantitatív és kvalitatív információkat és elemzést is, amely a Lakás-takarékpénztár múltbeli tapasztalatain, hitelképességi vizsgálatán, valamint előretekintő információkon alapul.

Az értékelés célja, hogy a Lakás-takarékpénztár meghatározza, egy kitettség esetében a hitelkockázat jelentős növekedése következett-e be, az alábbiak összehasonlításával:

- a beszámolási fordulónapon fennálló, hátralevő élettartam alatti nemteljesítés (default) valószínűsége (PD); és

- ugyanezen nemteljesítési valószínűség arra az időpontra vonatkozóan, amikor a kitettség megjelenítésre került (módosítva az előtörlesztésre vonatkozó várakozásokban bekövetkező változásokkal, amennyiben volt ilyen).

Hitelkockázati kategóriák

A Lakás-takarékpénztár minden kitettséget besorolja hitelkockázati kategóriába a hitelképesség megítélésére vonatkozó tapasztalatok és olyan adatok alapján, amelyek előrejelzik a nemteljesítés kockázatát. A hitelkockázati kategóriákat olyan kvalitatív és kvantitatív tényezők figyelembe vételével definiálják, amelyek indikatívak a nemteljesítési valószínűségre vonatkozóan.

A Lakás-takarékpénztár tizenkét hitelkockázati kategóriát különböztet meg.

Teljesítőnek minősülő kategóriák:

1. Nincs hátralék
2. Legfeljebb 1 havi hátralék
3. Legfeljebb 2 havi hátralék
4. Legfeljebb 3 havi hátralék
5. 3 hónapon túli, nem jelentős

Nem teljesítőnek minősülő kategóriák:

6. 90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős
7. 3 hónapon túli, jelentős
8. Átstrukturált
9. Objektív evidencia
10. Felmondott
11. Perzisztencia
12. Kapcsolódó szerződés miatti külön figyelendő

Azokat a szerződéseket soroljuk a „nincs hátralék” kategóriába, amelyek esetén nincs késedelmes tranzakció. A hátralékok esetén a betétek és a hitelek hátralékát is figyelembe kell venni.

A „legfeljebb 1 havi hátralék” kategóriába soroljuk azokat a szerződéseket, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 0-nál több, de nem több, mint 31.

A „legfeljebb 2 havi hátralék” kategóriába soroljuk azon szerződéseket, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 31-nél több, de nem több, mint 62.

Azok a szerződések, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 62-nél több, de nem több, mint 92, „legfeljebb 3 havi hátralék” kategóriába tartoznak (91 és 92 nap esetén csak a nem jelentős tartozások számítanak).

A „3 hónapon túli, nem jelentős” kategóriába azok a szerződések tartoznak, ahol a késedelmes napok száma 92-nél több, de a hátralék nem jelentős.

Ha az ügyletre vonatkozó jelentős hitelkötelezettség késedelme 90 napon túl fennáll, azaz 91 vagy 92 napos hátralékban van, és a hátralék jelentősnek minősül, „90 napon túli, de legfeljebb 3 havi, jelentős” kategóriába esik.

A „3 hónapon túli, jelentős” kategóriába sorolt szerződéseknek 92 napnál nagyobb a hátraléka, melynek összege jelentős.

Az „átstrukturált” kategóriába soroljuk azokat, ahol az ügyletre vonatkozó szerződés – törlesztési megállapodás formájában - kényszerű átstrukturálásra került és a minősítés idejében 1-es vagy 2-es átstrukturálási szakaszban van.

Az „objektív evidencia” kategóriánál a szerződéshez defaultot kiváltó objektív evidencia van felrögzítve.

A „felmondott” kategóriába felmondásra került szerződések kerülnek.

„Perzisztencia” kategóriába tartoznak azok, ahol az elmúlt három minősítés során legalább egy esetén, 90 napon túli jelentős tartozás volt, vagy defaultot kiváltó objektív evidencia volt hozzá rögzítve, jelenleg pedig nem áll fenn defaultot kiváltó kritérium.

A „kapcsolódó szerződés miatti külön figyelendő” kategóriába azon szerződéseket soroljuk, amelyek saját jogon Stage1-be vagy Stage 2-be tartoznak, de adóscsoport mentén kapcsolódik hozzá Stage 3-as szerződés.

A kezdeti megjelenítéskor minden kitettséget az adósról elérhető információk alapján besorol a Lakás-takarékpénztár a hitelkockázati kategóriák valamelyikébe. A kitettségek folyamatosan felülvizsgálatra kerülnek, amely azt eredményezheti, hogy az idő előrehaladtával a kitettséget másik hitelkockázati kategóriába kell sorolni. A felülvizsgálat általában az alábbi adatok felhasználásával valósul meg:

A nemteljesítési valószínűség lejárati struktúrájának meghatározása

A hitelkockázati kategóriák a legfontosabb inputok a kitettségek nemteljesítési valószínűségének (probability of default, „PD”) meghatározására. A Lakás-takarékpénztár a teljesítésre és nemteljesítésre vonatkozó információkat gyűjt a termék- és ügyféltípusok, valamint hitelkockázati kategóriák szerint elemzett hitelkockázati kitettségekről.

A Lakás-takarékpénztár statisztikai modelleket alkalmaz az összegyűjtött adatok elemzésére, valamint a kitettségek várható élettartami PD-jének és annak becslésére, hogy az idő múlásával ezekben milyen változás várható.

Ez az elemzés magában foglalja a nemteljesítési ráták változása és a fő makroökonómiai tényezők változása közötti kapcsolat azonosítását és kalibrálását, valamint egyéb faktorok nemteljesítési kockázatra gyakorolt hatásának részletes elemzését (például átstrukturálási tapasztalatok). Legtöbb kitettség esetében a legfőbb makroökonómiai tényezők: GDP növekedés, benchmark kamatlábak és munkanélküliségi ráta.

A PD paraméter becslésénél a cél, hogy egy adott ügylet bedőlésének valószínűségét számszerűsítse a Lakás-takarékpénztár. A PD szegmentáció célja a portfólió ügyleteinek kockázatilag (PD paraméter szempontjából) homogén csoportokba sorolása, jogi típus (nem természetes személyek / természetes személyek), terméktípus (lakáskölcsön / azonnali áthidaló kölcsön / áthidaló kölcsön), fedezettség (fedezetes / nem fedezetes) és hitel kondíció (az azonnali áthidaló kölcsönök esetében 0 vagy 1 éves) alapján. A Lakás-takarékpénztár PD görbéit a kockázatilag homogén szegmensek historikus default rátáira illesztett túlélési függvények (Weibull eloszlások) segítségével határozta meg.

Annak meghatározása, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e

Az IFRS 9 szerint az ügyleteket 3 különböző típusba, úgynevezett „stage”-ekbe, vagy „kosarakba” szükséges besorolni.

- Stage 1: Az ügylet hitelkockázata nem romlott jelentősen a bekerülés óta. 12-havi várható veszteség számítása szükséges.
- Stage 2: Az ügylet hitelkockázata jelentősen romlott a bekerüléshez viszonyítva. Teljes élettartamra vonatkozó várható veszteség számítása szükséges.
- Stage 3: Már bekövetkezett egy, vagy több olyan negatív esemény, mely az ügylet jövőbeni várható pénzáramára negatív hatással volt („credit-impaired”). A Lakás-takarékpénztár gyakorlatában a defaultos ügyletek kerülnek Stage 3-ba besorolásra.

A hitelkockázat változása ügylet szinten vizsgálandó.

A Lakás-takarékpénztár staging logikája a szerződések viselkedési rating értékének megváltozására épül. Amennyiben a bekerülési minősítéshez képest 2 értékkel romlik a viselkedési minősítés, akkor az ügylet Stage 2-be kerül.

A fordított irányú Stage besorolásnak (pl. Stage 2-ből Stage 1-be migrálás) nincs külön feltételrendszere (pl. külön próbaidőszak nem kerül alkalmazásra), így ezek között a kosarak között a mozgás szimmetrikus.

Módosított pénzügyi eszközök

Egy adott hitel szerződéses feltételeit számos okból módosíthatják, beleértve a változó piaci körülményeket, az ügyfelek megtartását és az ügyfél aktuális vagy potenciális hitelminőség-romlásától független egyéb tényezőket. Egy meglévő hitelt, amelynek feltételeit módosították kivezethetnek és az újratárgyalt hitelt megjeleníthetik új hitelként valós értéken a 7.2. c) megjegyzésben meghatározott számviteli politikával összhangban.

Ha egy pénzügyi eszköz feltételeit módosítják, és a módosítás nem eredményez kivezetést, annak meghatározása, hogy jelentősen növekedett-e az eszköz hitelkockázata, az alábbiak összehasonlítását tükrözi:

- a fennmaradó teljes élettartamra vonatkozó nemteljesítési valószínűség a fordulónapon a módosított feltételek alapján, és
- a kezdeti megjelenítéskori adatok és az eredeti szerződéses feltételek alapján becsült fennmaradó teljes élettartamra vonatkozó nemteljesítési valószínűség.

A Lakás-takarékpénztár a pénzügyi nehézségekkel küzdő ügyfeleknek nyújtott hitelek újratárgyalja annak érdekében, hogy maximalizálja a beszedési lehetőségeket és minimalizálja a nemteljesítés kockázatát.

A Lakás-takarékpénztár törekszik arra, hogy azon ügyfelei számára, akiknek fizetési szándéka fennáll, de fizetési képessége átmenetileg megromlott, fizetéskönnyítési lehetőségeket dolgozzon ki, szem előtt tartva olyan irányelveket, mint

- olyan megállapodás kötése, melyet az adós a megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően tud teljesíteni,
- kötelezettek fizetőképessége mellett a Hitelező érdekeit is szem előtt tartva kerülnek kialakításra az átstrukturálási megállapodás feltételei,
- adós fizetőképességének helyreállítása elsődlegesen rövidtávon, amennyiben nem lehetséges akkor hosszútávon.

A fenti irányelvek mellett a Lakás-takarékpénztár különös figyelemmel van a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitelek helyreállítására, melyhez az MNB 1/2016. (III.11.) ajánlása szolgál alapul.

A Lakás-takarékpénztár a hátralékos kölcsönszámlák, illetve felmondás előtt álló kölcsönszerződések esetében megvizsgálja az adós teherviselő képességére vonatkozó körülményeket, és a saját üzletpolitikáját figyelembe véve mérlegel, hogy van-e lehetőség az adós fizetési késedelme esetén áthidaló megoldások alkalmazására. Ezen döntés meghozatalakor az adóssal szembeni követeléseit külön-külön és együttesen is áttekintésre kerülnek.

A felülvizsgált feltételek rendszerint a lejárat meghosszabbítását és a kamatfizetések ütemezésének megváltoztatását foglalják magukban.

A Lakás-takarékpénztár fizetési haladéokra vonatkozó politikájának részeként módosított pénzügyi eszközök esetében a nemteljesítési valószínűség becsült értéke tükrözi azt, hogy a módosítás javította vagy helyreállította-e a Lakás-takarékpénztár képességét a kamatok és a tőkeösszeg beszedésére, valamint a Lakás-takarékpénztár hasonló fizetési haladékkal kapcsolatos intézkedésre vonatkozó korábbi tapasztalatát. A folyamat részeként a Lakás-takarékpénztár értékeli a hitelfelvevő fizetési teljesítményét a módosított szerződéses feltételekre vonatkozóan és figyelembe vesz különböző viselkedési jelzéseket.

A fizetési haladék általában a hitelkockázat jelentős növekedésének minőségi jelzése, és a fizetési haladékra vonatkozó várakozás bizonyíték lehet arra, hogy egy adott kitettség értékvesztett/nem

teljesítő. Egy adott ügyfélnek következetesen jó fizetési fegyelmet kell tanúsítania egy időszak alatt ahhoz, hogy a kitettséget már ne tekintsék értékvesztettnek/nem teljesítőnek, vagy úgy ítélje meg a Lakás-takarékpénztár, hogy a nemteljesítési valószínűség annyira lecsökkent, hogy az értékvesztésképzést újból a 12 havi várható hitelezési veszteséggel egyező összegben értékelje.

A nemteljesítés fogalma

Egy adott ügyfél defaultját akkor kell megtörténni tekinteni, ha a következő események közül legalább az egyik bekövetkezik:

- az ügyletre vonatkozó jelentős hitelkötelezettség késedelme 90 napon túl fennáll vagy
- az ügyletre vonatkozó szerződés felmondásra került,
- az ügyletre vonatkozó szerződés – törlesztési megállapodás formájában - kényszerű átstrukturálásra került és a minősítés idejében 1-es vagy 2-es átstrukturálási szakaszban van,
- a szerződéshez defaultot kiváltó objektív evidencia van felrögzítve
- perzisztens default (azon szerződések, amelyeknél az elmúlt 3 hónapban default kritérium állt fenn).

A Lakás-takarékpénztár a default definíciót ügyletszinten alkalmazza.

Késedelmes tétel alatt a hitel, valamint a hitel számlához kapcsolódó betétszámlán (Áthidaló kölcsön esetén) felmerülő késedelmes összegek kerülnek megjelenítésre tranzakció alapon.

A Lakás-takarékpénztár a default kritérium vizsgálata során a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálja:

- a késedelem mértéke abban az esetben tekinthető kritikusnak, amennyiben 90 napon túl fennáll a minősítés idejében,
- a késedelmes összeg mértéke abban az esetben tekinthető kritikusnak, amennyiben az összeg meghaladja a következő három határérték közül valamelyiket:

Abszolút küszöb	Relatív küszöb
• MNB árfolyamon számolt 100 eurónak megfelelő forint érték	• ügylet összes szerződés szerinti kötelezettségének 2%-a, vagy • egyhavi törlesztő részlet

A default bekövetkezésének időpontja a több mint 90 napon túl fennálló, legrégebben sorban álló tranzakció esedékesség dátuma (amennyiben a teljes késedelem jelentős).

A defaultból történő gyógyulás esetén 3 hónapos gyógyulási periódust alkalmaz a Lakás-takarékpénztár, mely alapján a default megszűnését követően további három hónapig defaultként kezeli az ügyletet. Az átstrukturált ügyleteknél a 3 hónapos gyógyulási periódust nem alkalmazza a Lakás-takarékpénztár.

A gyógyulás egy korábban 90 napon túl fennálló jelentős mértékű késedelem miatt default-ba került ügylet esetén akkor következik be, ha sem a fenti default kritérium, sem más default kritérium nem áll fenn és a három hónapos perzisztencia eltelt.

Az átstrukturált hitelek esetében a default kritérium monitoringja a szerződések törlesztési megállapodás kategóriába kerülésének nyomon követésével valósul meg. Az átstrukturálás miatti defaultos szerződések monitoringja két részből áll:

- 1-es szakaszban lévő szerződések monitoringja: azon hitelek, melyekhez a minősítés időpontjában törlesztési megállapodás van életben,
- 2-es szakaszban lévő szerződések monitoringja: azon hitelek, melyek az első, egy éves próbaidejüket töltik.

A gyógyulás feltétele, hogy a fent említett 2-es szakasz alatt a szerződésen nem áll fent késedelem. Amennyiben a feltétel megsértésre kerül, úgy a késedelem megszűnése után a 2-es szakasz egy éves gyógyulási időszaka újra indul. A gyógyulás továbbá csak abban az esetben lehetséges, ha a fenti default kritériumon felül más default kritérium sem áll fent az ügyletre vonatkozóan.

Az egy éves gyógyulási időszakot követően az ügylet teljesítővé nyilvánítható (3-as szakasz). A teljesítő státuszban további két évig (próbaidőszak) meg kell figyelni az ügyletet. Az átstrukturált jelzés a két év elteltével távolítható el az ügyletről, amennyiben legalább az időszak felében inszignifikánsnál nagyobb törlesztést teljesített és az adóscsoport egyik ügylete sincs késedelemben a próbaidőszak végén.

A default események azonosítását hó végén, valamint a default események riportálását az Operatív kockázatmenedzsment végzi el.

A Lakás-takarékpénztár nemteljesítőnek tekinti az alanyi jogon defaultos szerződéseket, valamint a kapcsolódó szerződés jogán Stage 3-ba sorolt szerződéseket.

Az annak értékeléséhez használt inputok, hogy egy adott pénzügyi instrumentum nem teljesítő-e, valamint ezek jelentősége az idő során változhat, hogy tükrözze a körülmények változásait.

A nemteljesítés fogalma nagymértékben összhangban van a Lakás-takarékpénztár által a szavatoló tőke esetében használt fogalommal.

Jövőre vonatkozó információk

A Lakás-takarékpénztár beépít jövőre vonatkozó információkat mind annak értékelésébe, hogy egy adott instrumentum hitelkockázata nőtt-e jelentősen annak kezdeti megjelenítése óta, mind a várható hitelezési veszteség értékelésébe.

Az előretekintő információkat a Lakás-takarékpénztár az értékvesztés bizonyos paramétereinek korrekciója révén veszi figyelembe. A Lakás-takarékpénztár a modellezés céljára több típusú makrogazdasági mutató historikus alakulását összegyűjtötte és egy egységes adatbázisba rendezte. Az alábbi típusú változók kerültek összegyűjtésre és vizsgálatra a modellezés során:

- GDP: GDP nominális értéke, annak szezonálisan igazított értékei és különböző típusú volumenindexei;
- Kamatlábak: 3-havi BUBOR, 6-havi BUBOR, MNB alapkamat, különböző termékek különböző futamidőre vonatkozó átlagos kamatlábai az elérhető MNB statisztikák alapján (pl. rövid / hosszú hitelek átlagos kamatlábai)
- Foglalkoztatásra vonatkozó adatok: Foglalkoztatottak száma, munkanélküliek száma, foglalkoztatási / munkanélküliségi ráta

A Lakás-takarékpénztár a hitelkockázat és a hitelezési veszteség kulcsfontosságú tényezőit azonosította és dokumentálta a pénzügyi instrumentumok minden egyes portfóliójára vonatkozóan, és múltbeli adatok elemzésének használatával becslést készített makrogazdasági változók, valamint a hitelkockázat és hitelezési veszteségek közötti kapcsolatokra.

Az értékvesztés meghatározása során az alábbi jövőre vonatkozó információk kerültek felhasználásra:

- Az Eurostat által számított munkanélküliségi ráta megváltozásának 3 időszakkal késleltetett értéke
- A 3 hónapos BUBOR kamatláb (forrás: MNB) megváltozásának 4 időszakkal késleltetett értéke
- A szezonálisan kiigazított GDP (forrás: KSH) éves volumenindexének 1-gyel késleltetett értéke

A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A cash-flow hiány a Lakás-takarékpénztárat megillető szerződéses cash-flow-k és az általa várt cash-flow-k közötti különbség. Mivel a várható hitelezési veszteségek a fizetések összegét és ütemezését is

figyelembe veszi, hitelezési veszteség következik be akkor is, ha a Lakás-takarékpénztár várakozása szerint a teljes összeg kifizetésére sor kerül, de a szerződés szerinti esedékességnél később.

A pénzügyi eszközök hitelezési vesztesége a Lakás-takarékpénztárt a szerződés értelmében megillető szerződéses cash-flow-k és a Lakás-takarékpénztár által várt cash-flow-k különbségének jelenértéke.

A várható hitelezési veszteségeket a beszámoló fordulónapjára kell diszkontálni; a diszkontáláshoz a kezdeti megjelenítéskor meghatározott effektív kamatlábat vagy annak közelítését kell használni. A diszkontálásra alkalmazott kamatláb ügylet szinten meghatározható minden lehetséges időpontra vonatkozólag.

A várható hitelezési veszteség értékelésének kulcsfontosságú inputjai az alábbi változók lejárat struktúrája:

- nemteljesítési valószínűség (probability of default, „PD”);
- nemteljesítés esetén várható veszteség (loss given default, „LGD”);
- nemteljesítéskori kitettség (exposure at default, „EAD”).

Ezek a paraméterek általában saját kidolgozású statisztikai modellekből és egyéb múltbeli adatokból származnak. A fentiekben leírtak szerint módosítják ezeket a jövőre vonatkozó információk tükrözése céljából.

Az adott napon fennálló nemteljesítéskori bruttó kitettség a törlesztési terv szerint kerül meghatározásra. Az EAD paraméter számításánál szükséges megjegyezni, hogy az áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsönök lefutása a lakáskölcsön szakasz végén esedékes, így az EAD paraméter is a lakáskölcsön szakasz végéig amortizálja a fennálló kitettséget. Az EAD tartalmazza az esetlegesen felmerülő díjak értékét is.

A Lakás-takarékpénztár termékei nem keretjellegűek, tehát nincs olyan le nem hívott keret, aminél a lehívás várható arányát számszerűsíteni lenne szükséges. Ebből adódóan CCF (Credit Conversion Factor) paraméter modellezése nem indokolt.

Defaultos ügyletek esetén az EAD értéke megegyezik a bruttó IFRS kitettséggel.

A várható hitelezési veszteség együttes meghatározása esetén a legrégebben fennálló hátralék/hátralék-rész az értékelési csoportba sorolás alapja.

A Lakás-takarékpénztár anyavállalat által kialakított szabályozást alkalmazva külső benchmark információkat vesz igénybe az értékpapír portfólióból várható hitelezési veszteség értékeléséhez. A következő portfóliók esetében jelentenek jelentős inputot külső benchmark információk a várható hitelezési veszteség értékeléséhez.

34.1.6. táblázat - Külső benchmark információk

(millió Ft)	Kitettség	Alkalmazott külső benchmark	
		PD	LGD
Magyar állam, MNB	154 862	0,23%	40,00%

Megképzett értékvesztés

Az alábbi tábla a pénzügyi instrumentumok osztályaira vonatkozóan mutatja be az értékvesztés-állomány nyitó- és záróegyenlegének egyeztetését.

34.1.7. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (Hitelkövetelések)

(millió Ft)	2019.12.31.				2018.12.31.			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztett (Stage 3)	Összesen	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztett (Stage 3)	Összesen
Egyenleg előző év december 31-én	814	237	3 583	4 634	564	277	2 206	3 047
IFRS 9 standard miatti változás	0	0	0	0	-53	-120	1 123	950
Átsorolások	1 529	-470	-1 059	0	1 295	-412	-883	0
Keletkeztetésből származó növekedés	206	0	0	206	194	0	0	194
További képzések	52	828	2 637	3 517	298	838	2 082	3 218
Feloldás	-1 809	-433	-543	-2 785	-1 462	-329	-830	-2 621
Kivezetésből származó csökkenés	-43	-25	-965	-1 033	-24	-18	-281	-323
Egyéb változások	5	2	180	187	2	1	166	169
Átsorolás egyedi és csoportos értékvesztés között	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg december 31-én	754	139	3 833	4 726	814	237	3 583	4 634

34.1.8. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (további pénzügyi eszközök és hitelkeretre képzett céltartalék)

(millió Ft)	2019.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	243	0	0	243
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	18	0	0	18
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	0	0	0
<i>Egyéb változások</i>	-160	0	0	-160
Egyenleg december 31-én	101	0	0	101
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	12	0	12
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	12	0	12
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	1	0	1
<i>Egyéb változások</i>	0	-2	0	-2
Egyenleg december 31-én	0	23	0	23
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	0	0	0
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	0	0	0
<i>Egyéb változások</i>	0	0	0	0
Egyenleg december 31-én	0	0	0	0
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	73	0	2	75
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	649	1	2	652
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	-549	-70	-3	-622
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-3	0	0	-3
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-69	69	0	0
Egyenleg december 31-én	101	0	1	102

(millió Ft)	2018.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
<i>IFRS 9 standard miatti változás</i>	227	0	0	227
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	135	0	0	135
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	-1	0	0	-1
<i>Egyéb változások</i>	-118	0	0	-118
Egyenleg december 31-én	243	0	0	243
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	7	0	7
<i>IFRS 9 standard miatti változás</i>	0	5	0	5
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	-2	0	-2
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	-1	0	-1
<i>Egyéb változások</i>	0	3	0	3
Egyenleg december 31-én	0	12	0	12
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
<i>IFRS 9 standard miatti változás</i>	4	0	0	4
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	8	0	0	8
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	-2	0	0	-2
<i>Egyéb változások</i>	-10	0	0	-10
Egyenleg december 31-én	0	0	0	0
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
<i>IFRS 9 standard miatti változás</i>	71	0	0	71
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	877	0	0	877
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	-743	-122	-1	-866
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-7	0	0	-7
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-125	122	3	0
Egyenleg december 31-én	73	0	2	75

Értékvesztett pénzügyi eszközök

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 7.3. a) megjegyzést.

A Lakás-takarékpénztár belső hitelminősítési rendszerében az értékvesztett hitelek és előlegek Stage 2 és Stage 3 kategóriába kerültek besorolásra.

2019. december 31-én a Lakás-takarékpénztár nem rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel. Az előző üzleti év végén az ilyen eszközök szerződés szerinti kintlevősége 18 millió Ft-ot tett ki.

Módosított pénzügyi eszközök

Az alábbi táblázat információt nyújt a módosított, értékvesztés szempontjából élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összesen értékelt pénzügyi eszközökről:

34.1.9. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	3 186	1 020
Nettó módosítási veszteség	-10	-18

Átstrukturált hitelek

A Lakás-takarékpénztár gazdasági szempontokat és az arányosság elvét is figyelembe véve minden általában elvárható, és a jogszabályi környezet által támogatott módszert, eszközt alkalmaz a lejárt követelések kezelése érdekében. A késedelmessé vált kitettségek esetében elsődleges cél, hogy elősegítse az adósok fizetőképességének helyreállítását. Ezen cél elérésnek egyik kiemelt eszköze a követelések átstrukturálása, amely lehetőség a nem teljesítőnek történő minősítést megelőzően és a már nem teljesítővé vált kitettségek vonatkozásában is elérhető.

Az átstrukturált hitelek olyan hitelek, amelyeket az adós pénzügyi helyzetében bekövetkezett romlás miatt volt szükséges átstrukturálni, és amelyek esetében a Lakás-takarékpénztár által tett engedmények olyan szerződéses feltételeket biztosított az adósnak, amelyek kedvezőbbek a kezdeti megjelenítéskor fennálló feltételeknél, és amelyeket a Bank egyéb esetben nem biztosított volna. Ezeket a hiteleket a Lakás-takarékpénztár az átstrukturált hitelek között mutatja ki lejáratig, előtörlesztésig vagy leírásig.

Az ügyfél pénzügyi problémái-, illetve fizetőképességének romlása miatt az ügyfél vagy a Lakás-takarékpénztár kezdeményezésére a - követelést keletkeztető eredeti – szerződés módosítására kerül sor, és az ügyfél számára az eredeti szerződési feltételek – kiemelten, de nem kizárólagosan a fizetési kötelezettségre vonatkozó feltételek - kedvezőbbé váltak.

Eredeti szerződés szerinti feltételek megváltoztatása:

- alacsonyabb kamat és/vagy törlesztőrészlet fizetésre vonatkozó módosítás, elengedés;
- átütemezés, futamidő hosszabbítás;
- fedezetkiengedés;
- valamint minden olyan szerződésmódosítás, ami a Lakás-takarékpénztár által az erre vonatkozó szabályzatban meghatározásra került.

Szerződések felmondása

Amennyiben a felmondás előtti utolsó felszólítás is eredménytelen volt és az adós (vagy másik kötelezett) nem jelentkezett, vagy együttműködésre nem hajlandó, a kölcsönszerződés felmondhatóvá válik.

A felmondás okai lehetnek:

- Nemfizetés;
- Lakáscél nem igazolás;
- Fedezeti ingatlanon végrehajtást kezdeményeztek;
- Hitelbírálat során valótlan tényalap közlés (ideértve az állami támogatásra való jogosultságot is), melyre a hitel folyósítását követően derül fény;
- Szerződésszegés (pl. jelzálog nem kerül bejegyzésre);
- Fedezet elvonás (pl. fedezeti ingatlan értékének nagyarányú csökkenése/megszűnése).

Késedelmes, de nem értékvesztett hitelek és befektetési értékpapírok

A késedelmes, de nem értékvesztett hitelek és értékpapírok olyan pénzügyi eszközök, amelyekre vonatkozóan a szerződés szerinti kamat- vagy tőkefizetések késedelmesek, de a Lakás-takarékpénztár mérlegelése alapján értékvesztés elszámolása nem szükséges, tekintettel az elérhető biztosíték mértékére és / vagy a Lakás-takarékpénztár által nyújtott összegek beszedésének státuszára.

e) Hitelkockázati koncentráció

A Lakás-takarékpénztár a hitelkockázat koncentrációját szektor és földrajzi régió szerint monitorozza. Az ügyfelekkel szembeni követelések, hitelnyújtási elkötelezettségek, és értékpapírok hitelkockázatának elemzését mutatja be az alábbi táblázat:

34.1.10. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2019.12.31.	2018.12.31.
Bruttó érték	457 778	413 489
Ágazati koncentráció		
Társasház, Lakásszövetkezet	9 091	7 469
Jelzáloggal fedezett	19	23
Fedezetlen hitelek	9 072	7 446
Lakossági szektor	448 687	406 020
Jelzáloggal fedezett	438 765	394 340
Fedezetlen hitelek	9 922	11 680
Összesen	457 778	413 489
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	21 749	20 063
Baranya	11 871	14 787
Békés	11 802	8 717
Borsod-Abaúj-Zemplén	34 023	29 057
Budapest	82 091	77 521
Csongrád	22 857	20 075
Fejér	23 468	21 343
Győr-Moson-Sopron	26 754	23 533
Hajdú-Bihar	24 325	20 949
Heves	12 731	11 447
Jász-Nagykun-Szolnok	10 416	9 452
Komárom-Esztergom	18 194	15 513
Nógrád	5 725	5 514
Pest	60 043	53 169
Somogy	15 210	11 288
Szabolcs-Szatmár-Bereg	22 973	21 383
Tolna	11 531	9 238
Vas	5 100	6 815
Veszprém	26 016	22 873
Zala	10 899	10 752
Összesen	457 778	413 489

(millió Ft)	Hitelnyújtási elkötelezettségek	
	2019.12.31.	2018.12.31.
Elkötelezettség összege	11 688	6 542
Ágazati koncentráció		
Társasház, lakásszövetkezet	249	196
Jelzáloggal fedezett	0	0
Fedezetlen hitelek	249	196
Lakossági szektor	11 439	6 346
Jelzáloggal fedezett	11 195	6 221
Fedezetlen hitelek	244	125
Összesen	11 688	6 542

Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2019.12.31-én 109 412 millió Ft volt (2018.12.31: 121 279 millió Ft), mely teljes mértékben az állami szektorral szemben merült fel.

34.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak - a jövedelmezőséget és tőkehelyzetet érintő jelenlegi vagy várható - kockázata, hogy az intézmény jelentős veszteségek nélkül nem tudja esedékes kötelezettségeit teljesíteni.

a) A likviditási kockázat kezelése

A likviditási kockázat kezelésének eszköztárát, szabályait a Lakás-takarékpénztár likviditási szabályzata tartalmazza. A kialakított belső szabályozások az alábbi alapvető pillérekben nyugszanak:

- Az üzleti stratégia és a likviditási stratégia összhangja biztosított, miután az üzleti tervek elválaszthatatlan részét képezi a megfelelő időhorizontra készített likviditási terv.
- A likviditáskezelés szervezete világosan szabályozott. A megfelelő jegybanki ajánláshoz igazodva a Lakás-takarékpénztár igazgatósági tagjai a likviditáskezelés folyamatait bizottsági formában (ALCO), rendszeres riportok útján, illetve üzleti folyamatokba épített kontrollok segítségével egyaránt felügyelik.
- A likviditástervezés időhorizontjai, inputjai, outputjai, szabályozottak.
- A likviditási tervek teljesülésének vizsgálatára, terv/tény adatok kiértékelésére kialakított folyamatokkal rendelkezünk.
- Az ügyfélállományhoz kapcsolódó pénzáramlások előre jelzésére kialakított modellel rendelkezünk. A modell paramétereinek mérésére/visszamérésére gondot fordítunk, tervezési folyamatunkba illesztett módon a tervezési paramétereket rendszeresen felülvizsgáljuk.
- A likviditásra ható szervezeti egységek, az érintett informatikai rendszerek beazonosítottak, a kapcsolódó információáramlás szabályozott.

A likviditáskezeléshez kapcsolódóan megfelelő mutatószámrendszerrel rendelkezünk, amely magában foglalja a szabályozói likviditási mutatókat (LCR- Liquidity Coverage Ratio, NSFR – Net Stable Funding Ratio), illetve az egyéb likviditási kockázati riportokat, és mindezen túlmenően mindazon belső mutatókat is, amelyek az üzletmenethez felügyeleti elvárás, vagy más speciális ok miatt kapcsolódnak (javadalmazási politikához tartozó elvárt likviditási szint, 30 napon belül elérhető likviditás, likviditási pufferek).

A likviditási vészhelyzetek kezelésére a Lakás-takarékpénztár belső szabályozással rendelkezik.

A Lakás-takarékpénztár érvényes üzleti stratégiájában foglaltak szerint kockázatkörűlő jellegű szakosított hitelintézet. A minden tekintetben prudens hitelintézeti működést célzó stratégiának kiemelten fontos eleme a likviditás folyamatos biztosítása. Mindehhez elengedhetetlen, hogy az alap

üzleti tevékenységgel kapcsolatos stratégiai döntéseknél azok likviditásra való hatását is fokozottan szem előtt tartsa.

A gyakorlatban ez úgy valósítható meg, ha az egyes stratégiai elképzelések köré felépített üzleti terveknek minden esetben elválaszthatatlan részét képezi a likviditás várható alakulásának modellezése. A modellezést a Lakás-takarékpénztár Kontrolling és Treasury igazgatóság közösen végzi.

A Lakás-takarékpénztár operatív igazgatósági tagjai a felelős szakmai területek (különösen a Treasury és a Kontrolling) által készített jelentésekre támaszkodva felügyelik a likviditáskezelés folyamatait, értékelik a likviditási kockázatokat úgy stratégiai, mint taktikai szinten, normál és stressz körülmények között, finanszírozási és piaci kockázatokat egyaránt szem előtt tartva. E tevékenységüket legnagyobb mélységben az Eszköz-Forrás Bizottság (továbbiakban: „ALCO”) keretei között végzik.

Az ALCO ülésekre készített jelentésen kívül az Igazgatóság nagyobb gyakorisággal is kap jelentéseket a likviditást érintő folyamatokról (Treasurytől kapott heti jelentés), ami támogatja a felelősségteljes kontroll funkció gyakorlását.

Az ALCO a Treasury mellett az éves, középtávú és hosszú távú likviditástervezés központi szervezeti egysége, havi rendszerességgel tájékoztatást kap a következőkről:

- Középtávú (tárgyév és a tárgyévet követő és), havi bontású cash-flow terv, terv/tény elemzéssel.
- 30 napon belül elérhető likviditás (normál banküzemi tevékenységből eredő nettó cash-flow + esedékes befektetések + likviditási pufferek piaci értéke). Limit meghatározása az ALCO feladata.
- Kötvényportfólió duration és modified duration mutatója. Limit meghatározása az ALCO feladata.
- Kötvényportfólió lejáratú struktúrája (lejáratú koncentráció).
- Kötvényportfólió piaci értékének és könyvértékének különbsége. Likviditási vészhelyzet esetén a likvidációs sorrend meghatározására részletes jelentés szükséges.
- Kontrolling és business intelligence: A likviditástervezéshez havi rendszerességgel elkészíti az ún. állománymodell, amely minden ügylekhez kapcsolódó pénzmozgást előre jelez havi bontásban. Az egyes ügyfélviselkedésre vonatkozó paraméterek időről időre módosíthatók, mindehhez alapot a likviditási terv/tény elemzésekből érkező visszacsatolások adhatnak.

A Treasury a likviditáskezelés központi szervezeti egysége, feladatai az alábbiakra terjed ki a likviditás kezelés kapcsán:

- Különböző időhorizontokra likviditási terveket készít.
- A likviditási tervekhez igazítva alakítja ki a lakás-takarékpénztár befektetési stratégiáját úgy taktikai (időzítés), mint hosszú távú szemléletben. Mindezt havi rendszerességgel az ALCO elé terjeszti, és az ott született döntéseket végrehajtja.
- Kapcsolatot tart a társterületekkel a likviditástervezést érintő minden egyes kérdésben.
- A pénzmozgásokat generálni képes társterületek jelentési kötelezettséggel tartoznak felé, ugyanakkor az információk összegyűjtése kölcsönös felelősséget jelent minden olyan esetben, ha a Treasurynek – éppen jelen szabályzat előírásaiból fakadóan – számítani kell bizonyos tervezhető pénzmozgásokra.
- Szakmai szempontból felügyeli a legfontosabb elszámoló és nyilvántartó rendszereket. Ez jelenti a rendszerek frissítésének felügyeletét, fejlesztések esetén a tesztelések elvégzését.

A Pénzügy és számvitel igazgatóságnak a rövidtávú (leginkább napi) likviditáskezelésben van szerepe.

Megadja a napi kifizetések nagyságát, ehhez a társterületektől információt gyűjt. Engedélyezi a kifizetéseket az egyes pénzforgalmi rendszerekben, pénzforgalmi szakmai szempontból felügyeli a GIRO rendszert. Emellett menedzseli az MNB folyószámlán kívüli, meghatározott célú kifizetésekre fenntartott számlák likviditását, és részt vesz a 30 napra előretekintő, naponta elkészített likviditási terv elkészítésében is.

A Lakás-takarékpénztár a likviditását előre meghatározott rendben tervezi, és rendszeresen figyelemmel kíséri annak alakulását.

A likviditás tervezésének legfontosabb céljai:

- A törvényi előírásoknak való megfelelés.
- Üzleti stratégiai célok várható hatásainak (ügyfélállományokban végbemenő változások, ezen keresztül likviditási pozíciók változása) elemzése, a kapott eredmények alapján intézkedési javaslat készítése, amennyiben szükséges.
- Lakás-takarékpénztár azonnali és mindenkor fizetőképességének biztosítása (taktikai és stratégiai likviditás), mind normál, mind pedig stressz körülmények között.
- Finanszírozási és piaci kockázatok folyamatos nyomon követése.
- A kötelező jegybanki tartalék teljesítése.
- Optimális likviditási szint mellett a kamatbevételek maximalizálása, ehhez kapcsolódóan limitek meghatározása annak érdekében, hogy a kapcsolódó kockázatok megfelelő kontroll alatt legyenek.
- Óvatosság elvének követése, különös tekintettel a piaci és finanszírozási kockázatok tekintetében.

Likviditási terv

A Lakás-takarékpénztár a vésztervek és stressz tesztek kivételével a likviditási tervek készítésénél alapvetően a lejáratú likviditási kockázat kezelésére koncentrál, szem előtt tartva az MNB 12/2015-ös ajánlásának likviditási pufferek képzésére vonatkozó előírásait. A vészforgatókönyvek, illetve stressztesztek során előtérbe kerül az ún. lehívási kockázat adott körülmények közötti kezelhetősége. A Lakás-takarékpénztár működési sajátosságaiból fakadóan strukturális likviditási kockázatoknak kevésbé kitett.

A likviditási terv időhorizontjai:

- Napi likviditási pozíció számítása;
- Napi bontású, 30 napra előretekintő likviditási terv;
- Havi bontású éves likviditási terv, amely a kiutalási folyamatot hivatott elsősorban támogatni;
- Stratégiai terv/középtávú terv, általában 8 éves időhorizontra;
- Vészterv, stressztesztek.

Likviditási limitek

Az ALCO olyan likviditási limiteket (puffer szinteket) határoz meg, amelyek biztosítják azt, hogy a lakás-takarékpénztár likviditása még szélsőséges körülmények között is fennmaradjon. Alapvető cél, hogy a finanszírozási források teljes elapadása (bankközi piaci bizalmatlanság felerősödése, kötvénypiac befagyása stb.) esetén is legalább egy hónapig problémamentes legyen, különös tekintettel az első 5-10 munkanap pénzforgalmára. Mindebből következően az ALCO olyan mutatószámokat határoz meg, amely a fentiek biztosítását lehetővé teszi.

Ilyenek lehetnek különösen:

- Hitelintézetekkel és jegybankkal szembeni, 10 munkanapon belül normál körülmények között esedékessé váló, ám stressz helyzetben azonnal pénzzé tehető követelések minimális szintje (betétek és jegybanki kötvények állománya – amennyiben utóbbi része az aktuális eszköztárnak);
- 30 napja már a könyvekben lévő, éven belül lejáró, vagy bekerüléskor egy évnél rövidebb hátralévő futamidejű magyar állampapír állomány;
- Az előbbieken túl likviditási pufferként definiált értékpapírok: olyan értékpapírok, amelyek megfelelnek az MNB 12/2005-ös ajánlás 49. pontjának, s amelyek esetében a megfelelőségről az ALCO meggyőződött és ezzel kapcsolatosan döntést is hozott;
- Jegybanki hitelnyújtás fedezetéül figyelembe vehető értékpapírok minimális állománya.

Fedezettség számításához a középtávú (tárgyév hátralévő időszakát és a következő évet bemutató), havi bontású cash-flow prognózist használja fel a Lakás-takarékpénztár. A cash-flow prognózist a Kontrolling által havonta frissített állománymodell adatainak felhasználásával a Treasury készíti, a prognózisba beépítésre kerülnek a befektetés-állomány alakulásából levezethető pénzáramlás-változások is.

Amennyiben a fenti számítás alapján negatív egyenleget tapasztal a Lakás-takarékpénztár, a szükséges intézkedések a soron következő ALCO ülésen kerülnek megtárgyalásra, intézkedési terv elfogadásával együtt.

A likviditási kockázat kezelésére vonatkozó folyamatokat a Likviditási szabályzat tartalmazza, amelyet legalább évente felülvizsgál a Lakás-takarékpénztár. A Likviditási szabályzatot az Igazgatóság hagyja jóvá.

A Likviditási szabályzat alapján szükséges limiteket felállítani a likviditásmenedzselés korlátainak meghatározására.

Annak érdekében, hogy a Lakás-takarékpénztár likviditásmenedzselése teljesen biztonságos keretek között működhessen, és esetleges, előre nem látható terhelések likviditási szempontból való kezelésére megfelelő védelmet dolgozzon ki, valamint elkerülje a likviditási vészhelyzet kialakulását, az alábbi limitek betartása szükséges a napi pozíció zárásakor.

- A Treasurynek arra kell törekedni, hogy az MNB pénzforgalmi számla egyenlege minden nap végén 0-hoz közelítsen, de semmiképpen sem lehet negatív.
- 1 napos betét összege legalább 100 millió forint, ettől csak akkor lehet eltérni, ha az a napi pozíció kialakítását nem veszélyezteti.

A rövid távon (30 napon belül) elérhető likvid eszközök elvárt szintjéről az ALCO határoz, a határozat betartása a Treasury feladata azzal, hogy az aktuális állapotról a menedzsmentnek az ALCO ülések alkalmával be is kell számolni.

A napi pozíció alakulásáról folyamatos nyilvántartást kell vezetni.

A Belső ellenőrzés vizsgálati tervének megfelelően a Treasury területen évente két alkalommal végez részletes vizsgálatot. A likviditáskezeléssel kapcsolatos prudens magatartás (előírások betartása, folyamatok megfelelősége, kockázati szintek betartása stb.) ellenőrzése ezen vizsgálatok részét képezi.

b) Likviditási kockázati kitettség

A likviditási kockázat kezelésére alkalmazott legfőbb mutatószámok a 30 napon belül elérhető likviditás nominális nagysága, illetve az ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató, amelyek a következőképpen kerülnek meghatározásra:

30 napon belül elérhető likviditás

A havi bontású likviditási terv adatainak felhasználásával a tapasztalati eloszlási adatok, illetve könyveinkből kiolvasható tényszerű információk alkalmazása mellett minden nap 30 napra elérhető likviditási tervet készítünk. A 30. nap végére a tervezett üzletmenet mellett elérhető szabad likviditás és a likviditási pufferek összege egy ALCO által meghatározott minimum szintet feltétlenül el kell, hogy érjen. A limit aktuális értéke: 15 milliárd forint.

Az ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató

(Tőkepiaci befektetésekből származó bevételek 30 napon belül + A várható ügyfélbefizetések 50%-a + likviditási puffer) / Várható 30 napon belüli kifizetések

Minimálisan elvárt érték: 12 havi átlagban, a hónapok első munkanapján érvényes adatból számítva: 110%

A beszámolási fordulónapon, valamint az időszak alatt a likviditási kockázat kezelésére alkalmazott mutatószámok az alábbiak szerint alakultak:

34.2.1. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - 30 napon belül elérhető likviditás

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Január 1-jén	44 386	44 535
December 31-én	75 168	44 386
Időszaki átlag	47 837	44 857
Időszaki maximum	75 168	58 757
Időszaki minimum	29 038	31 377

34.2.2. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - Stresszelt likviditási mutató

(%)	2019.12.31.	2018.12.31.
Január 1-jén	214,35%	193,87%
December 31-én	312,72%	214,35%
Időszaki átlag	277,48%	220,46%
Időszaki maximum	336,54%	295,67%
Időszaki minimum	214,35%	157,60%

c) Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzése

Az alábbi tábla a Lakás-takarékpénztár pénzügyi kötelezettségeinek és pénzügyi eszközeinek hátralévő szerződéses, pénzáramait mutatja:

34.2.3. táblázat - Lejárat elemzés

(millió Ft)	2019.12.31.						
	Könyv szerinti érték	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)					
		Összesen	1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	562 415	-576 208	-9 990	-250 859	-83 721	-209 587	-22 051
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	7 692	-8 672	-1 195	-87	-458	-3 424	-3 508
ebből Lízingkötelezettségek	6 544	-7 524	-47	-87	-458	-3 424	-3 508
Kibocsátott pénzügyi garancia szerződések	0	0	0	0	0	0	0
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	11 688	-11 688	-11 688	0	0	0	0
Összesen	581 795	-596 568	-22 873	-250 946	-84 179	-213 011	-25 559
Pénzügyi eszköz típusa							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	56 353	56 353	56 353	0	0	0	0
Értékpapírok	109 412	134 167	0	1 000	19 583	57 971	55 613
Ügyfelekkel szembeni követelések	453 176	615 680	4 966	14 472	52 233	247 793	296 216
Egyéb pénzügyi követelések	533	590	59	5	25	117	384
ebből Lízingkövetelések	231	264	2	5	23	117	117
Összesen	619 474	806 790	61 378	15 477	71 841	305 881	352 213

(millió Ft)	2018.12.31.						
	Könyv szerinti érték	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)					
		Összesen	1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	487 128	-502 220	-8 173	-200 011	-84 750	-195 259	-14 027
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 193	-1 193	-1 152	-24	-17	0	0
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	6 542	-6 542	-6 542	0	0	0	0
Összesen	494 863	-509 955	-15 867	-200 035	-84 767	-195 259	-14 027
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	11 419	11 419	11 419	0	0	0	0
Értékpapírok	121 279	149 288	0	2 052	34 708	48 076	64 452
Ügyfelekkel szembeni követelések	409 089	535 312	4 599	14 533	49 299	210 280	256 601
Egyéb pénzügyi követelések	267	279	15	2	0	3	259
Összesen	542 054	696 298	16 033	16 587	84 007	258 359	321 312

A fenti táblákban szereplő értékek a nem származékos pénzügyi kötelezettségek és pénzügyi eszközök esetében a becsült kamatfizetéseket is tartalmazó diszkontálás nélküli pénzáramok, a mérlegen kívüli hitelkeretek esetében a legkorábbi lehetséges szerződéses lejáráthoz kerültek hozzárendelésre az értékek.

A pénzügyi kötelezettségekből származó likviditási kockázat-menedzsmentjének részeként a Lakás-takarékpénztár likvid eszközöket – pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékes, államok által kibocsátott adósságinstrumentumok – tart, melyek likviditási szükséglet esetén azonnal értékesíthetők.

Az alábbi tábla a nem származékos pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékének azon részét mutatja be, amely a fordulónaptól számított 12 hónapon túl kerül kiegyenlítésre.

34.2.4. táblázat - 12 hónapon túl megtérülő/rendezésre kerülő instrumentumok

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Pénzügyi eszközök		
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	0
Értékpapírok	93 581	90 116
Ügyfelekkel szembeni követelések	405 976	357 287
Egyéb pénzügyi követelések	472	248
Pénzügyi kötelezettségek		
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	402 932	329 795
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 112	0

a) Likviditási tartalékok

Az alábbi tábla a Lakás-takarékpénztár likviditási tartalékainak összetevőit mutatja be.

34.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2019.12.31		2018.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	45 532	45 532	11 153	11 153
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	10 821	10 821	266	266
Egyéb pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	0	0	0
Tehерmentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	109 412	121 832	121 279	128 760
Központi bankok által nyújtott, le nem hívott hitelkeretek	0	0	0	0
Központi bankoknál biztosítékként használható egyéb eszközök	0	0	0	0
Likviditási tartalékok összesen	165 765	178 185	132 698	140 179

b) Fedezetként felajánlott és jövőbeli finanszírozás-szerzéshez elérhető eszközök

Sem a tárgyidőszakban, sem az összehasonlító időszakban nem voltak a Lakás-takarékpénztárnak jelentős refinanszírozási ügyletei.

34.3. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árakban – úgymint kamatlábak, részvényárak, devizaárfolyamok és credit spread (amely nem a kötelezett/kibocsátó hitelképességében bekövetkezett változásnak tulajdonítható) – bekövetkező változás hatással lesz a Lakás-takarékpénztár eredményére, valamint a pénzügyi kimutatásaiban szereplő pénzügyi instrumentumok értékére. A Lakás-takarékpénztár piaci kockázat-menedzsmentjének célja a piaci kockázatból fakadó kitétség

elfogadható határon belül tartása, a Lakás-takarékpénztár fizetőképességének biztosítása a kockázatból származó hasznok optimalizálása mellett.

A piaci kockázatok kezelése

A Lakás-takarékpénztár nem rendelkezik kereskedési könyvi tételekkel.

A Lakás-takarékpénztár óvatos befektetési politikára törekszik. A törvényi előírásokat követve elsődlegesen állampapírokba, jelzáloglevelekbe fekteti eszközeit. Ezeket a banki könyvben tartja nyilván, és a számviteli politikában rögzített üzleti modellnek megfelelően kezeli. 2019-ben kizárólag állampapírokkal rendelkezett. Az újraárazási kamatkockázat korlátozottan érinti a Lakás-takarékpénztárat, mivel betéteit, és hiteleit a futamidőre fixált kamatozással értékesíti, így kamatláb változásához kapcsolódó kockázata közvetlenül az értékpapír befektetéseket érinti. A bázis kockázat, hozamgörbe-kockázat valamint opciós kockázat, a Lakás-takarékpénztár speciális szabályozottsága, valamint termék portfólió kialakítása miatt nem jelenik meg.

Devizakockázat a devizában fennálló szállítói kötelezettségekkel kapcsolatban fordulhat elő. Ezek a kötelezettségek általában jól tervezhetőek előre. A Lakás-takarékpénztár kialakult gyakorlata az, hogy kedvező árfolyam esetén előre megvásárolja a szükséges devizát, és azt az esedékességig leköti.

Piaci kockázati kitettség

A Lakás-takarékpénztár banki könyvi tételei kamatláb-kockázatnak és devizakockázatnak lehetnek kitéve.

Az alábbi táblázat mutatja be a Lakás-takarékpénztár banki könyvi tételeinek könyv szerinti értékét kamatozás szerint:

34.3.1. táblázat - Kamatkockázati kitettség

(millió Ft)	2019.12.31.			2018.12.31.		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	56 353	0	0	11 419	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	453 176	0	0	409 089	0	0
Értékpapírok	109 412	0	0	121 279	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	222	0	311	0	0	267
Pénzügyi eszközök összesen	619 163	0	311	541 787	0	267
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	562 415	0	0	487 128	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 544	0	1 148	0	0	1 193
Pénzügyi kötelezettségek összesen	568 959	0	1 148	487 128	0	1 193

Amint a fenti táblázatból is látható, a Lakás-takarékpénztár kamatkockázati kitettsége nem jelentős.

Az alábbi táblázat mutatja be a Lakás-takarékpénztár banki könyvi tételeinek könyv szerinti értékét devizanemenként:

34.3.2. táblázat - Devizakockázati kitettség

(millió Ft)	2019.12.31.				2018.12.31.			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	258	56 095	0	56 353	198	11 220	1	11 419
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	453 176	0	453 176	0	409 089	0	409 089
Értékpapírok	0	109 412	0	109 412	0	121 279	0	121 279
Egyéb pénzügyi követelések	469	64	0	533	259	8	0	267
Összesen	727	618 747	0	619 474	457	541 596	1	542 054
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	562 415	0	562 415	0	487 128	0	487 128
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 541	2 151	0	7 692	0	1 193	0	1 193
Összesen	5 541	564 566	0	570 107	0	488 321	0	488 321
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-4 814	54 181	0	49 367	457	53 275	1	53 733

A jelen pénzügyi kimutatások által lefedett periódusban az alábbi jelentős árfolyamok voltak érvényben (HUF-ban kifejezve):

34.3.3. táblázat - Árfolyamok

Pénznem	Átlagos árfolyam		Fordulónapi azonnali árfolyam	
	2019	2018	2019.12.31	2018.12.31
1 EUR =	325,35	318,87	330,52	321,51
1 USD =	290,65	270,25	294,74	280,94

A Lakás-takarékpénztár devizakockázati kitettsége nem jelentős.

34.4. Működési kockázat

A működési kockázat a Lakás-takarékpénztár – nem megfelelő belső folyamatok és rendszerek, külső események vagy a személyek nem megfelelő feladatellátása miatt felmerülő, illetőleg jogszabály, szerződés vagy belső szabályzatban rögzített eljárás megsértése vagy nem teljesítése miatt keletkező – eredményét és szavatoló tőkéjét érintő veszteség kockázata.

Ez a meghatározás magában foglalja a jogi kockázatokat, de nem tartalmazza a stratégiai kockázatokat és/vagy a Lakás-takarékpénztár hírnevét veszélyeztető ún. reputációs kockázatokat.

A Lakás-takarékpénztár a működési kockázatokat standard módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet az Operatív kockázatkezelés irányítja.

A működési kockázatkezelés elsődleges eszközei: a folyamatos káradatgyűjtés, káresemények elemzése, káreseti scenáriók kialakítása, extrém – igen valószínűtlen, de valamelyest realitással bíró - káreseményekkel kapcsolatos scenáriók elemzése, rendszeres és eseti jelentésszolgálat.

A működési kockázat kezelés része az ún. ellenőrző kérdések rendszere is, melynek segítségével részben az éves működési kár-potenciált állapítja meg a Lakás-takarékpénztár, részben az egyes szervezeti egységeken belül a működési kockázatok kezelésének minőségét követi.

A működési kockázatok kezelésének stratégiai céljai:

- a vezetők, munkatársak kockázati kultúrájának, kockázatterékenységeinek javítása
- a lebonyolítási folyamatok kockázatainak megismerése, lépések azok kivédésére
- felkészülés egy esetlegesen bekövetkező kár minimalizálására
- a működésből adódó kárösszeg minél pontosabb megállapítása, illetve a jövőre nézve prognosztizálása.

A Lakás-takarékpénztár szervezeti felépítése tartósan biztosítja az összes a működési kockázat kezelésének és kontrollingjának folyamatában részt vevő folyamatos és szabályozott együttműködését. A működési kockázatok a Lakás-takarékpénztár minden szervezeti egységében, osztályán és csoportjában vannak, így azok minden munkatársat érinthetnek, és minden munkatárs hozzájárulhat a működési kockázatok elkerüléséhez is.

A Lakás-takarékpénztár minden dolgozójának kötelessége, hogy – főleg a káresetek gyors és alapos jelentése révén – hozzájáruljon a működési kockázatok azonosításához, méréséhez és irányításához.

A vezetők az Operatív Kockázatkezeléssel közösen minden szervezeti egységben kötelesek kijelölni a működési kockázatokért felelős (MKF) megfelelő képzettségű munkatársat. A szervezeti egység dolgozói a működési kockázatokkal és az Operatív Kockázatkezeléssel kapcsolatos kérdésekben közvetlenül az MKF-hez fordulhatnak. Az MKF ily módon ellátja a helyi működési kockázati kontrollinggal kapcsolatos feladatokat is.

A vezető beosztású munkatársak (igazgatók, csoportvezetők) szervezeti egységükön belül a csoport számára általánosan érvényes rendelkezések alapján felelősséggel tartoznak a működési kockázatok

kezeléséért.

Az Operatív Kockázatkezelés a Lakás-takarékpénztár központi, működési kockázatokat kezelő és ellenőrző szerve, főbb feladatai és felelősségi köre:

- A megállapított határidőkre köteles elkészíteni és a címzetteknek megküldeni a működési kockázatokról szóló jelentéseket.
- Az Operatív Kockázatkezelés a Lakás-takarékpénztár szervezeti egységei számára a működési kockázatok kérdéskörben központi kapcsolattartói és szaktanácsadói szerepet tölt be.
- Az irányítási korlátok, limitek átlépése esetén (a Belső ellenőrzéssel egyeztetve) intézkedéseket kezdeményez.
- Az Operatív Kockázatkezelés rendelkezik a szükséges kezdeményezési, módszertani és rendszerkompetenciával és ennek megfelelő felelősséggel tartozik a működési kockázatok kontrollingjáért.
- Az Operatív Kockázatkezelés a központi és helyi feladatmegosztásnak megfelelően felelős a működési kockázatok kontrolling-folyamatáért.
- A Kockázatkontrolling felelős a működési kockázatoknak összesített nyilvántartásba vételéért, dokumentációjáért és minősítéséért.
- A működési kockázatokkal kapcsolatos képzési feladatok ellátása.

A Lakás-takarékpénztár Igazgatósága határozza meg a működési kockázatok kezelésének alapvető feltételeit. Az Igazgatóság a legmagasabb szinten felelős a vállalati csoportot érintő működési kockázatok alapvető és megfelelő kezeléséért, az alábbi feladatai és felelősségi körei vannak:

- A működési kockázatokról szóló szabályzatok, illetve a működési kockázatok kezelésére és kontrollingjára javasolt módszerek és eljárások elfogadása.
- Szükség esetén a nyilvánvaló működési kockázatok ellen javasolt intézkedések elfogadása.
- A szabályzatok betartásához és rendszeres felülvizsgálatához szükséges feltételek biztosítása, ideértve pl. az alkalmas szervezet kialakítását és a végrehajtáshoz szükséges költségkeret rendelkezésre bocsátását is.

A fenti feladatokat és felelősségi köröket az Igazgatóság az Operatív Kockázatkezelés által rendszeresen rendelkezésére bocsátott működési kockázatokról szóló jelentések (ide értve az esetleges rendkívüli jelentéseket is) alapján gyakorolja. Az Igazgatóság a Belső ellenőrzéstől a szokásos jelentések részeként tájékoztatást kap továbbá a működési kockázatok kezelési folyamatának kialakításáról és annak állapotáról.

A működési kockázatok azonosításához, minősítéséhez és méréséhez olyan kockázati besorolásra van szükség, amely különböző szempontok alapján különbséget tesz az egyes működési kockázatok között és azokat egymástól is elválasztja. Erre a CRR-ben és a bázeli irányelvekben foglalt kockázati osztályokat használja a Lakás-takarékpénztár.

Hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU számú rendelete (továbbiakban CRR) előírásai szerint a hitelintézetek a működésükből fakadó kockázatok fedezésére megfelelő összegű tőkét kell biztosítani. A biztosítandó tőke kiszámítására több módszer közül lehet választani az adott intézmény működési bonyolultsága, kockázatosága és más szempontok alapján. Ilyen „más” szempont pl. az, hogy felügyeleti szempontból önálló intézményként vagy összevont felügyelet alá tartozó intézményi körként kell az előírásokat teljesíteni.

A Lakás-takarékpénztár, mint a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG leányvállalata, amely cég maga is a DZ Bank AG leányvállalata, összevont felügyelet alá tartozik.

A DZ Bank konszernszintű döntése alapján valamennyi csoporttag a sztenderdizált módszer szerint kezeli működési kockázatait, ezért 2008.01.01-től az Lakás-takarékpénztár is a sztenderdizált módszer szerint köteles kezelni e kockázatokat.

35. Tőkemenedzsment

A Lakás-takarékpénztár tőkemenedzsmentjének fő célja a prudens működés biztosítása, a szabályozói tőkemegfelelési előírásoknak való maradéktalan megfelelés a tevékenység zavartalan folytatása érdekében, a részvényesi érték maximalizálásával, a finanszírozási struktúra optimalizálása mellett.

A Lakás-takarékpénztár tőkemenedzsmentje a kockázatok fedezéséhez rendelkezésre álló saját tőke és tőke jellegű finanszírozás, valamint minden lényeges, tőkével fedezendő kockázat értékelésére és kezelésére kiterjed. A Lakás-takarékpénztár tőkemenedzsment tevékenységének alapja rövidtávon a tőkehelyzet folyamatos monitoringja, hosszabb távon az üzleti és stratégiai tervezési folyamat, amelynek során a Lakás-takarékpénztár várható tőkehelyzetének mérése és előrejelzése történik.

A Lakás-takarékpénztár alapvetően jövedelmezőségének fejlesztésével és fenntartásával biztosítja a tervezett kockázatvállalásnak és a szabályozói elvárásoknak megfelelő tőkeszintet. Amennyiben a Lakás-takarékpénztár tervezett kockázatvállalásai meghaladják a saját források és a korábban felvett járulékos tőkeelemek által nyújtott tőkefedezetet, eseti intézkedésekkel biztosítja a prudens működést.

A Lakás-takarékpénztár a terveiben stabil eredményesség mellett egy visszafogott osztalékpolitikával számol, aminek köszönhetően a jelentősen növekvő saját tőke lehetővé teszi mind a jogszabályi, mind a belső tőkeszámítás alapján számított tőkeszükségletre vonatkozó előírások betartását.

A Lakás-takarékpénztár saját magát az MNB útmutatójában felsorolt szempontok alapján ún. kis intézménynek minősíti:

- Szakosított hitelintézetként „tevékenysége nem bonyolult és a termékek jól behatárolt körére irányul”
- Mind a lakossági hitelezésben, mind az ingatlan-finanszírozásban „relatív kis piaci részesedéssel rendelkezik”
- Nem alkalmaz a Felügyelet által jóváhagyott módon fejlett módszert a hitelezési (sztenderd), a működési (sztenderdizált) vagy a piaci kockázati a tőkekövetelmény megállapítására (2009-től vezet ugyan a Lakás-takarékpénztár jogszabály módosulás miatt kereskedési könyvet, de a változatlan befektetési politika értelmében értékpapír befektetéseit lejáratig tartja, üzleti célú tranzakciókat nem végez)
- „elsősorban Magyarország területén nyújtja szolgáltatásait, és nem végez jelentős határon átnyúló szolgáltatásokat” (kizárólag Magyarországon belül nyújt szolgáltatást)

Az egyes kockázati elemek tőkeigényének meghatározására az ún. „építőkocka módszert” alkalmazza a Lakás-takarékpénztár, azaz tételenként meghatározza a rendelkezésre álló tapasztalati és tényadatok, ezek alapján felállított modellek, illetve szükség esetén becslések alapján a szükséges tőkeösszeget. Ezt követően ezek összegzésével számítja ki a belső tőkeszükségletet.

Tőkemegfelelés

A Lakás-takarékpénztár a 2019. és a 2018. év során is teljes mértékben eleget tett a külső tőkekövetelményre vonatkozó elvárásoknak..

A Lakás-takarékpénztár szavatoló tőkéje kizárólag alapvető tőkeelemekből (TIER 1) áll.

A Basel III előírásainak megfelelően a Lakás-takarékpénztár szavatoló tőkéjének összetétele a következőképpen alakult:

35.1. táblázat - Tőkemenedzsment

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
Eredménytartalék	44 074	40 270
ebből: előrelátható osztalékok	-2 500	-2 500
Átszámítási tartalék	0	0
Egyéb tartalék	5 966	5 266
Levonások	-7 111	-7 088
ebből: Immateriális javak	-7 111	-7 088
Szabályozói tőke összesen	47 030	42 549

36. Valós értéken történő értékelés

A Lakás-takarékpénztár nem rendelkezik valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokkal.

36.1. Valós érték modellek

A valós érték meghatározása a következő valós érték hierarchia alapján történt, amely az értékelés során használt inputok jelentőségét tükrözi:

- 1. szint: aktív piacon azonos eszközökre és kötelezettségekre (módosítás nélküli) jegyzett piaci ár alapján.
- 2. szint: az 1. szinttől jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árakból levezetve) megfigyelhetők. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékeltek: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnál kevesebbnek tekintett piacon jegyzett piaci árai, vagy más értékelési technikák, amelyek esetén minden jelentős input közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető.
- 3. szint: nem megfigyelhető inputok alapján. Ide tartoznak mindazok az instrumentumok, amelyek esetén az értékelési technika nem megfigyelhető adatokon alapul és a nem megfigyelhető inputoknak jelentős hatása van az instrumentum értékére. Ez a kategória olyan instrumentumokat foglal magában, amelyek értéke hasonló instrumentumok jegyzett piaci árain alapul, amelyekhez jelentős nem megfigyelhető módosításokat vagy feltételezéseket kell tenni annak érdekében, hogy az instrumentumok közötti különbségeket tükrözzék.

A Lakás-takarékpénztár célja, hogy maximalizálja a megfigyelhető (1. és 2. szintű) és minimalizálja a nem megfigyelhető (3. szintű) inputok alkalmazását az egyes eszközök és kötelezettségek valós értékének meghatározásakor.

Az értékelési technikák célja olyan eredményre jutni, amely által a valós érték azt az árat tükrözi, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában.

36.2. Értékelési keretelvek

A valós érték megbízható meghatározása érdekében a Lakás-takarékpénztár az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumai közül az ügyfelekkel szembeni követelések, bankokkal szembeni kötelezettségek, ügyfelek betétei esetében diszkontált cash-flow módszert alkalmaz. A

pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek azonnal hozzáférhető tételeket tartalmaznak, ezért ezek valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

Az ügyfelekkel szembeni követelések és kötelezettségek valós értékének meghatározásához alkalmazott értékelési technikák inputjai az alábbi feltételezéseket tartalmazzák:

- a diszkontáláshoz használt diszkontráták megegyeznek az adott devizában, adott időszakra érvényes kockázatmentes kamatláb és kockázati prémium összegével,
- a látra szóló betétek valós értéke nem lehet alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük.

A pénzügyi helyzet kimutatásban nem valós értéken értékelt eszköz- és kötelezettségcsoportok esetén a valós értékek meghatározásakor a Lakás-takarékpénztár jövedelem-szemponútú megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értéké alakítva át.

Értékpapírok valós értéke

Az értékpapírok valós értéke a fordulónapon érvényes aktív piacon jegyzett záró vételi ajánlati ár alapján kerül meghatározásra, ennek hiányában közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető input adatok felhasználásával becslést végez a valós értékek meghatározására.

A valós érték meghatározására az alábbi információkat használja fel a Lakás-takarékpénztár:

- Tőzsdei ár;
- ÁKK által publikált állampapír-piaci jegyzések;
- Kockázatmentes hozamszint (hasonló futamidejű állampapír) feletti aktuális piaci hozamfelár;
- Referencia hozamok.

A valós érték megállapítása a következőképpen történik:

- Diszkontkincstárjegyek: Államadóság Kezelő Központ (ÁKK) legjobb vételi hozamhoz tartozó árfolyam a fordulónapra számolva.
- 3 hónapnál rövidebb kincstárjegyek: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb kincstárjegy legjobb vételi hozamához tartozó árfolyam a fordulónapra számolva.
- Államkötvények: ÁKK legjobb vételi árfolyam a fordulónapon.
- 3 hónapnál rövidebb államkötvények: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb államkötvény vételi hozamához tartozó árfolyam a fordulónapra számolva.
- Diszkont MNB kötvények: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb kincstárjegy legjobb vételi hozamával számolt érték.

A fentiekben nem említett más kötvény eszközök esetében vizsgálni kell, hogy létezik-e valamilyen objektív, transzparens árforrás (tőzsde, tőzsdén kívüli, de szabályozott formában működő árjegyzés). Ha igen, úgy a valós érték meghatározásánál ezen árforrások alkalmazhatók, egyébként diszkontált cash-flow módszert alkalmaz a Lakás-takarékpénztár.

Bankbetétek és bankközi kihelyezések, vevőkövetelések, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi eszközök valós értéke

A bankbetétek és bankközi kihelyezések, vevőkövetelések és egyéb pénzügyi követelések jellemzően rövid lejáratúak rendelkeznek, így ezen pénzügyi eszközök közzétételi célból meghatározott valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

Ügyfelekkel szembeni követelések valós értéke

Az ügyfélhitelek valós értékének meghatározásakor a diszkontált cash-flow módszert alkalmazza a Lakás-takarékpénztár.

A Lakás-takarékpénztár által az ügyfeleknek nyújtott fix-kamatozású hitelek esetében a valós érték meghatározási technikák az alábbiak:

- Áthidaló kölcsönök: Az áthidaló kölcsönök portfóliójára kiszámításra kerülnek a várható pénzáramok a meglévő szerződéses állományra, amelyek az áthidaló szakaszban esedékes kamatfizetéssel és a futamidő végén esedékes egyösszegű tőketörlesztéssel kapcsolatban felmerülő jövőbeli pénzáramokat foglalják magukban azzal a feltételezéssel, hogy a pénzáramok az áthidaló szakasz végéig szerződés szerint teljesülnek. Az így előálló jövőbeni cash flow a lakástakarékpénztár-piaci kamatlábbal kerül visszadiszkontálásra.
- Lakáskölcsönök: a lakáskölcsönök törlesztése annuitásos alapon történik, tehát kamatfizetés és tőketörlesztés is van. A lakáskölcsönök portfóliójára kiszámításra kerülnek a várható pénzáramok a meglévő szerződéses állományra, amelyek a lakáskölcsön szakaszban esedékes kamatfizetéssel és tőketörlesztéssel kapcsolatban felmerülő jövőbeli pénzáramokat foglalják magukban azzal a feltételezéssel, hogy a pénzáramok a lakáskölcsön szakasz végéig szerződés szerint teljesülnek. Az így előálló jövőbeni cash flow a lakástakarékpénztár-piaci kamatlábbal kerül visszadiszkontálásra.

Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek valós értéke

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek valós értékének meghatározására a Lakás-takarékpénztár a diszkontált cash-flow-módszert alkalmazza.

A betétállományra vonatkozóan havi rendszerességgel meghatározásra kerülnek a várható pénzáramok figyelembe véve az ügyfélakciók miatt járó ügyfélbónuszt is. Az így meghatározott jövőbeli cash flow-k a szerződés szerinti cash-flow-kat foglalják magukban az alábbi feltételezésekkel:

- az ügyfél a tarifa szerinti futamidőig, szerződés szerint teljesíti befizetéseit,
- a szerződés szerint elvárt ügyfélviselkedéstől eltérő be- és kifizetésekkel a Lakás-takarékpénztár nem számol,
- az ügyfélbónuszok összege a betéti cash-flow meghatározásakor olyan valószínűséggel kerül figyelembe vételre, amilyen valószínűséggel a visszamérések alapján várhatóan az ügyfél jogosulttá válik az ügyfélbónuszra a tarifa szerinti megtakarítási időszak végén.

A diszkontált cash-flow kiszámításakor a Lakás-takarékpénztár diszkontfaktorként a lakástakarékpénztár-piaci kamatokat alkalmazza. Ez a diszkontfaktor az alábbiak súlyozott átlagaként kerül meghatározásra:

- az új lakástakarék szerződések tarifa szerinti ügyleti kamatlába,
- az ügyfélakció keretében járó bónusz, valamint a számlanyitási és számlavezetési díj mértékével évesített kamatláb.

Szállítói tartozások, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi kötelezettségek valós értéke

A szállítói tartozások és egyéb pénzügyi kötelezettségek jellemzően rövid lejáratúak rendelkeznek, így ezen pénzügyi kötelezettségek közzétételi célokból meghatározott valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

36.3. Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

Az alábbi táblázat foglalja össze a nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értékeit a valós érték hierarchia azon szintje szerint, melybe az értékelés alapjául szolgáló inputok alapján kerültek volna:

36.3.1. táblázat - Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

(millió Ft)	2019.12.31				
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	56 353	0	0	56 353	56 353
Értékpapírok	121 832	0	0	121 832	109 412
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	478 200	478 200	453 176
Egyéb pénzügyi követelések	0	533	0	533	533
Kötelezettségek					
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	585 324	585 324	562 415
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	7 692	0	7 692	7 692
(millió Ft)	2018.12.31				
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	11 419	0	0	11 419	11 419
Értékpapírok	128 760	0	0	128 760	121 279
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	424 750	424 750	409 089
Egyéb pénzügyi követelések	0	267	0	267	267
Kötelezettségek					
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	500 539	500 539	487 128
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	1 193	0	1 193	1 193

37. A számviteli törvény előírásainak megfelelő közzétételek

A kötelező könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek

A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásait kötelező könyvvizsgálóval hitelesíttetni.

Könyvvizsgáló cég adatai: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

Könyvvizsgáló adatai: Szabó Gergely (Regisztrációs szám: 005676)

A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Könyvvizsgálat: 19 millió Ft + ÁFA
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 8 millió Ft + ÁFA
- Egyéb vizsgálat: 1,5 millió Ft + ÁFA

A könyvvizsgálónak a Lakás-takarékpénztárral szemben nem áll fenn kölcsöntartozása.

A könyvviteli szolgáltatásért felelős személy

A Lakás-takarékpénztár könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatainak irányításáért és vezetéséért felelős:

Kállay Gergely Péter (Regisztrációs szám: 202008; szakterület: vállalkozási/IFRS).

A Lakás-takarékpénztár székhelye

A Lakás-takarékpénztár székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Saját tőke megfeleltetési tábla

Az alábbi, a számviteli törvény 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a számviteli törvény 114/B. § szerinti saját tőke összetevőinek és a pénzügyi kimutatások (EU IFRS-ek) szerinti saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a számviteli törvény szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

37.1. táblázat - Saját tőke megfeleltetési tábla

(millió Ft)	Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2019.12.31.							Összesen
	EU IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	39 570	0	0	0	39 570
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	5 966	5 966
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	7 004	0	0	7 004
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	46 529	7 004	0	5 966	63 600
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	46 529	7 004	0	5 966	63 600

(millió Ft)	Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2018.12.31.							Összesen
	EU IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredménytartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	35 854	0	0	0	35 854
Kiegyenlítési céltartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	5 266	5 266
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	6 916	0	0	6 916
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	42 813	6 916	0	5 266	59 096
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	42 813	6 916	0	5 266	59 096

A fenti táblázatban 2019. december 31-ére és 2018. december 31-ére bemutatott IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összege megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőke összegével.

Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékot mutatja be az alábbi táblázat:

37.2. táblázat - Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás levezetése

(millió Ft)	2019.12.31.	2018.12.31.
Eredménytartalék	39 570	35 854
Tárgyévi eredmény	7 004	6 916
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	46 574	42 770

38. A Lakástakarékpénztárakról szóló törvény változása

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényt módosította a 2018. évi LXIII. törvény. A törvénymódosítást az Országgyűlés 2018. október 16-án fogadta el és október 17-én lépett hatályba.

A módosítás értelmében

- a hatályba lépést követően megkötött lakás-előtakarékosági szerződéseken a lakás-előtakarékoskodót állami támogatás nem illeti meg,
- a hatályba lépést megelőzően megkötött lakás-előtakarékosági szerződések megtakarítási idejének a hatályba lépést követően történő meghosszabbítása esetén az állami támogatás a meghosszabbított megtakarítási időre nem illeti meg a lakás-előtakarékoskodót, az állami támogatás ezen meghosszabbított megtakarítási időre nem igényelhető.

A módosításnak megfelelően a hatályba lépést megelőzően megkötött lakás-előtakarékosági szerződések esetében a szerződéses futamidő végéig továbbra is jár az állami támogatás.

A módosítás szerint felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg az Ltp. törvény szerinti állami támogatásban részesülő lakás-előtakarékoságra vonatkozó hitelintézeti reklámok, hirdetések részletes szabályait. Ilyen tárgyú jogszabály elfogadására még nem került sor.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. vezetése számba vette az összes rendelkezésre álló, jövőre vonatkozó információt, amely alapján megállapította, hogy a vállalkozás folytatásának elve nem sérül. A 2018. október 16-i törvényi változást követően a Lakás-takarékpénztár több scenáriórt is készített a változások középtávú hatásainak elemzéséhez. A jogszabályi változás első sorban az új üzleti volumenre gyakorol negatív hatást, de a meglévő ügyfelek viselkedésében és így az ügyfélportfólió alakulásában is változásokat jelenthet. Ez utóbbi hatások közül különösen a szerződéses futamidőt elérő ügyfelek viselkedése jelenthet már rövid távon is jelentős hatást a likviditásra és az állomány alakulására. A lehetséges hatásokat több scenárión és stresszteszten keresztül is elemezte a Lakás-takarékpénztár, amelynek eredményei azt mutatják, hogy a Lakás-takarékpénztár jövedelmi és likviditási helyzete a következő években is stabil marad. Stressz helyzetben sem várható az eredményesség romlása és likviditási nehézségek kialakulása.

Budapest, 2020.02.11.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

**Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Üzleti jelentés

2019. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK	3
1.1.	MAKROGAZDASÁGI KERETFELTÉTELEK	3
1.2.	A KORMÁNYZAT LAKÁSPOLITIKAI INTÉZKEDÉSEI	4
1.3.	A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET ALAKULÁSA	4
2.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI	5
2.1.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA STRATÉGIÁJA (2019-2022)	5
2.2.	JÖVŐBENI CÉLKITŰZÉSEK	6
3.	ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG	7
4.	PÉNZÜGYI ADATOK	8
4.1.	BETÉT- ÉS HITELÁLLOMÁNY ALAKULÁSA	8
4.2.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG	9
4.3.	PÉNZÜGYI HELYZET ÉS EREDMÉNY ALAKULÁSA	10
5.	KOCKÁZATKEZELÉS	11
6.	FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA	12
7.	KÖRNYEZETTUDATOSSÁG	13
8.	TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS	13
9.	TELEPHELYEK BEMUTATÁSA	14
10.	FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	14
11.	NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS	14
11.1.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. ÜZLETI MODELLJÉNEK ISMERTETÉSE	14
11.2.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA KÖRNYEZETVÉDELEMMEL, A SZOCIÁLIS ÉS FOGLALKOZTATÁSI KÉRDÉSEKKEL, AZ EMBERI JOGOK TISZTELETBEN TARTÁSÁVAL, A KORRUPCIÓ ÉS MEGVESZTEGETÉS ELLENI KÜZDELEMMEL KAPCSOLATBAN KÖVETETT POLITIKÁINAK ÉS A POLITIKÁK RÉVÉN ELÉRT EREDMÉNYEK ISMERTETÉSE	15
11.3.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ÜZLETI KAPCSOLATAIVAL, TERMÉKEIVEL ÉS SZOLGÁLTATÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK ISMERTETÉSE, ÉS EZEK KEZELÉSI MÓDJAINAK BEMUTATÁSA, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A 2. PONTBAN FELSOROLT TÉMAKÖRÖKRE	16
11.4.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG SZEMPONTJÁBÓL LÉNYEGES NEM PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓK ISMERTETÉSE	17

1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

1.1. Makrogazdasági keretfeltételek

Növekedés

2019-ben, jelentésünk lezárásáig ismert adatok alapján, túlmutatva az előzetes várakozásokon, 5% körüli mértékben bővült a magyar gazdaság. A növekedéshez valamennyi ágazat hozzájárult. A gazdasági növekedést a fogyasztói oldalon alapvetően továbbra is a kedvező jövedelmi folyamatok, az élénk háztartási hitelpiac hajtotta belső kereslet és a kétszámjegyű növekedést bemutató állami- és magánberuházások támogatták. Termelési oldalon az erőteljes belső keresletnek köszönhetően mind a piaci szolgáltatások, mind pedig az építőipari illetve, az ipari ágazatok hozzáadott értéke emelkedett. A Nemzeti Bank 2020-ban 3,7, míg 2021-ben és 2022-ben 3,5 százalékos gazdasági növekedésre számít. A továbbra is magas szinten maradó háztartási fogyasztás és nemzetgazdasági beruházás (a beruházási ráta stabilan 29 százalék körül alakul a következő három évben) illetve az export bővülése egyaránt támogatja a növekedést.

Munkaerőpiac

2019-ben a 15-64 éves korosztály aktivitási rátája fokozatosan tovább emelkedett, éves átlagban 70% fölé került. A foglalkoztatás bővülése mellett a munkanélküliek száma historikusan alacsony szintre mérséklődött, a munkanélküliségi ráta éves átlagban 3,5 százalék volt. A versenyszféra bruttó átlagkeresete folytatva a megelőző évek tendenciáját, kétszámjegyű mértékben emelkedett, mely némileg csökkenő ütemmel, de kitarthat a következő években is. A Nemzeti Bank legfrissebb várakozása szerint a 2020-2022 közötti időszakban 3,5%-on stabilizálódik a munkanélküliségi ráta.

Infláció

2019-ben az infláció nagyobb mértékű változékonyságot mutatott, az év folyamán többször tesztelve a toleranciasáv tetejét. Éves átlagban 3,3% lehetett az áremelkedés mértéke, amely magasabb a jegybank 2018. év végi prognózisánál. A Nemzeti Bank aktuális várakozásai szerint jövőre tovább gyorsul az infláció (3,5%-os átlagos fogyasztói árváltozásra számíthatunk 4%-os maginfláció mellett), majd 2022-re a 3 százalékos inflációs célon stabilizálódik.

Egyensúly

2019-ben Magyarország külső finanszírozási képessége a GDP 1,8%-a körül alakult. A folyó fizetési mérleg a külkereskedelmi egyenleg mérséklődésének és az importigényes beruházások dinamikus növekedésének hatására a GDP 0,5%-ára rúgó hiányt mutatott. 2020-tól a nettó export ismét pozitívan járul hozzá a gazdasági növekedéshez. 2019-ben a költségvetés hiánya az 1,8 százalékos törvényi előírányzattal összhangban alakulhatott, 2020-ban pedig várhatóan 1,0 százalékra mérséklődik. A GDP-arányos bruttó államadósság 2019. év végére a jelentős gazdasági növekedésnek és mérsékelt nettó finanszírozási igénynek is köszönhetően 66,3 százalékra csökkent, majd 2022 végére 60 százalék alá mérséklődhet.

Kamatszint, árfolyam

Az MNB 2019-ben nem változtatott az alapkamat 0,90%-os szintjén, az első negyedév végén egyszeri lépésként az egynapos betét kamatát 10 bázisponttal, mínusz 0,15 százalékról mínusz 0,05 százalékra emelte. Az év első felének végéig úgy tűnt, hogy a hazai jegybank az óvatos szigorítás útjára léphet, azonban a nemzetközi piacok fellelegzésével, a nagy jegybankok kamatcsökkentési és/vagy eszközvásárlási politikájával párhuzamosan az év második felében maradt az addig jellemző laza monetáris politikánál. Az állampapírpiazi hozamgörbe rövid oldala az év egészében a „0” hozamszinthez volt tapadva, miközben a hosszabb hozamok (3-15 év) rendre 100 bázisponttal csúsztak lejjebb. A magyar 10 éves benchmark hozam év végére 2,00%-ra esett. A kereslet az állampapírok iránt mind az intézményi sorozatoknál mind a lakossági állampapíroknál töretlen volt. A júniusban bevezetett MÁP+ kiemelkedő, év végéig 3 000 milliárd forintot meghaladó

értékesítési adataira az ÁKK a 2020. évi kibocsátási tervében az intézményi forrásbevonás visszafogásával reagált.

A forint euróval szembeni árfolyama mozgalmas képet mutatott az év során, miközben egy folyamatos, az év egészét tekintve 3%-os leértékelődést láthattunk. Az év eleji 315-325 Ft-os sávból kilépve, az év második felében új történelmi mélypontot is elérve már a 325-335 Ft-os sávban tartózkodott az árfolyam.

Lakás-takarékpénztári piac változásai 2019-ben

Jelentős változások történtek 2019-ben a lakás-takarékpénztári piacon. Az Erste Lakástakarék Zrt. átvette az Aegon Lakástakarék Zrt. portfólióját, majd az OTP Lakástakarék november 1-jével felfüggesztette lakás-takarékpénztári termékének értékesítését, így az aktív piaci szereplők száma kettőre csökkent.

1.2. A kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A Kormány továbbra is kiemelt figyelmet fordít a családpolitikai támogatásokra- és ezen belül is a fiatalok és gyermekes családok lakhatásának elősegítésére.

2019-ben a „CSOK, Falusi CSOK” és „Babaváró hitel” dominálta a hitelezési piacot és előnyös feltételei miatt csökkent a hagyományos lakáshitelek részaránya.

A lakáshitelek esetében továbbra is historikusan alacsony THM-szintek figyelhetők meg. A Fogyasztóbarát lakáshitelek térnyerésének köszönhetően 2019-ben már az új folyósításokon belül döntő arányt képviselnek a fix kamatozású hitelek, amelyek stabilitást, kiszámíthatóságot biztosítanak a bankrendszerben és az ügyfeleknek egyaránt. A Fundamenta–Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Társaság vagy Fundamenta) a teljes futamidő alatt állandó feltételekkel nyújtja hiteleit.

2019-ben a kiadott lakásépítési engedélyek száma nagyjából a 2018. évi mértékhez hasonlóan alakult, az átadott új lakások száma is az előző évi szinten mozgott. A lakáspiaci tranzakciók száma szintén megfelelt a 2018 évének, így azt látjuk, hogy a lakásépítés és tranzakciók mennyiségben az előző évi csúcs közelében alakulnak. Az intenzív lakáspiaci forgalomnak köszönhetően a lakásárak tekintetében további növekedést láthattunk. Ezen belül nagyon jelentős eltérések figyelhetők meg az ország régiói és a település típusok között is. A kormányzat 2018. novemberben döntött az úgynevezett lakás-áfa szabályozásának módosításáról, miszerint bizonyos korlátozások mellett (építési engedély időpontja) 3 évvel kitolták az 5%-os kedvezményes lakásáfat. Ez az intézkedés az építési engedélyt szerzett projektek megépítése és értékesítése miatt minden bizonnyal kitolja a lakásépítési boom időtartamát.

1.3. A lakás-takarékpénztárak tevékenységét meghatározó jogszabályi környezet alakulása

Az állam és a lakás-takarékpénztárak közötti együttműködés egy új formájaként megjelent az állampapírok lakás-takarékpénztárak általi értékesítése, mely tevékenység az Ltp. törvényben is rögzítésre, kiegészítésre került. Az állampapírok minél szélesebb körű és nagyobb számú értékesítése új kormányzati célként jelent meg 2019-ben, melyben a lakás-takarékpénztáraknak kiemelt szerep jutott. A 2019. április 13. napján hatályba lépett törvénymódosítást követő eredményes informatikai fejlesztésnek köszönhetően, a Fundamenta leányvállalata 2019 júniusától kezdődően sikeresen és kiemelkedő eredménnyel végzi az állampapír értékesítési tevékenységet.

A lakás-takarékpénztári működés speciális szabályait három jogszabály: a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. (Ltp.tv.), a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. r. (Átr.) és a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. r. (Ászfr.) tartalmazzák.

A szabályozás lényegi módosítására - az 1997. évi hatályba lépést követően - a 2002-2003. évek folyamán, 2006-2007-ben, 2011-ben, majd a legjelentősebb módosításra 2018-ban, az állami támogatás törvényben rögzítettek szerinti megszüntetésével került sor.

2019-ben az Ltp.tv. két alkalommal módosult:

- 2019. április 13. napján történt hatályba lépéssel az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló a 2019. évi XXVI. törvény a lakás-takarékpénztár által végezhető tevékenységek körét szabályozó 12. § rendelkezéseit kiegészítette az állampapírok vonatkozásában a Bszt. szerinti befektetési szolgáltatási tevékenységgel, ehhez kapcsolódó kiegészítő szolgáltatással, valamint meghatározott szolgáltatások függő ügynökként történő közvetítésével;
A 2019. december 18. napján kihirdetésre került és az Ltp. tv. vonatkozásában 2019. december 26. napján hatályba lépő 2019. évi CXVIII. törvény a pénzügyi közvetítőrendszert, valamint az államháztartást és a gazdasági stabilitást érintő egyes jogszabályok módosításáról többek között módosításokat tartalmaz a tekintetben, hogy az állami támogatás nélküli szerződések vonatkozásában a továbbiakban nem alkalmazza a periodikus és a részösszeg kifizetését tiltó szabályt. Bővíti továbbá a lakás-takarékpénztárak által végezhető tevékenységek körét, az állami támogatás nélküli módzatokra vonatkozó általános szerződési feltételek módosítása esetében nem szükséges az MNB általi engedélyeztetés.

Átr. és az Ászfr. rendelkezéseit 2019-ben a pénzügyi közvetítőrendszert érintő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 316/2019. (XII. 18.) Korm. rendelete módosítja, mely változások 2020. január 01. napján lépnek hatályba.

Az Ltp.tv. tevékenységi szabályozásának mögöttes joganyagát jelentő, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) módosítására 2019-ben összesen 7 alkalommal került sor. A legjelentősebb módosításokat az alábbi törvények jelentették:

- Az egyszerű bejelentés intézményének felülvizsgálatával összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 244/2019. (X. 22.) Korm. rendelet;
- A Kormány 295/2019. (XII. 10.) Korm. rendelete egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról
- Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosítása
- 2019. évi C. törvény a Versenyképesebb Magyarországért program egyes adóintézkedéseinek megvalósítását szolgáló törvények módosításáról
- 2019. évi CXII. törvény a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény hatálybalépésével összefüggő módosító és hatályon kívül helyező rendelkezésekről
- 2019. évi CXVI. törvény egyes eljárások egyszerűsítése és elektronizálása érdekében szükséges törvénymódosításokról
- A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról
- A bírósági végrehajtásról 1994. évi LIII. törvény
- A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény

Továbbá a lakás-takarékpénztárak által végezhető tevékenységek köre tovább bővült.

2. A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI

2.1. A Fundamenta-Lakáskassza stratégiája (2019-2022)

A 2019-ben frissített stratégiában a lakásfinanszírozói- és lakhatási ökoszisztéma kialakításának célja mellett a következő négy irány került kijelölésre:

- **Növekedés:** továbbra is növekedési lehetőséget látunk a lakáscélú öngondoskodásban és a hitelezésben, így ez változatlanul fontos célunk marad.
- **Ügyfélközpontúság:** meggyőződésünk, hogy ügyfeleink igényeinek megértésével, jobb kiszolgálásukkal tudunk hosszan tartó ügyfélkapcsolatokat kiépíteni, ennek megvalósítása érdekében jelentős feladatokat tűztünk magunk elé.
- **Hatékonyság:** a csökkenő kamatok és az erősödő piaci verseny mellett az a szolgáltató lesz eredményes, aki az ügyfelek igényeit megértve, azokat gyorsabban, egyszerűbben, olcsóbban képes kielégíteni. Digitalizációs törekvéseink ezeket a célokat szolgálják.

- Kockázattudatosság: a hitelezési piac egyik jelentős szereplőjeként ismernünk, értenünk kell a működésünkkel kapcsolatos kockázatokat; ezek megfelelő kezelése mindannyiunk közös felelőssége.

A céljaink között szerepelt továbbá a betéti- és hitelszerződések volumenének további növelése a fenntarthatóan nyereséges működés érdekében, valamint kiemelt fontosságú volt a folyamatosan javuló feldolgozási és értékesítési hatékonyság, a termékkínálat bővítése új termékek bevezetésével, az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálása, a meglévő ügyfelek megtartása, a betéti és a hitelállomány kiemelkedő minőségének fenntartása.

Az új lakásszámla konstrukciók bevezetése és a leányvállalatán keresztül megvalósuló állampapírok közvetítése mellett a Fundamenta 2019-es legjelentősebb innovációi között szerepelt a „Lakhatási Ökoszisztéma” kiépítésének megkezdése, melynek lényege, hogy új piaci szegmensekbe történő belépéssel az otthonteremtés egyre több területén tudja szolgáltatásaival támogatni ügyfeleit a társaság.

A stratégia megvalósításának első lépése a **Fundamenta Solar** elindítása volt, ennek fókuszában a napelem-rendszerek telepítésének közvetítése, illetve finanszírozása áll. A 2019-es év másik nagy újdonsága, hogy a Fundamenta októberben az újonnan alapított leányvállalatán keresztül belépett az ingatlanközvetítés piacára is. A **Fundamenta Ingatlan** elindításának köszönhetően a társaság egy kézből tudja kínálni az ingatlanok vételét, eladását, valamint finanszírozását.

2.2. Jövőbeni célkitűzések

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. piacvezető lakás-takarékpénztárként elkötelezetten szolgálja ügyfeleit azok lakáscéljainak elérésében.

A betétkifizetések, hitelfolyósítások volumenét, várható idejét a továbbra is kiszámítható ügyfélviselkedés alapján évekre jól előre lehet jelezni. Továbbra is fontos cél marad ügyfeleink magas szintű kiszolgálása, bizalmuk megtartása.

2020 fő kihívása lesz a megújított betét- és hitel termékpaletta további kiegészítése, a meglévő és új ügyfeleink ügyfélviselkedésének elemzése, és az új üzleti lehetőségeink feltárása annak érdekében, hogy megbízható terveket készíthessünk a következő évekre.

A lakhatási ökoszisztéma megvalósítása részeként 2019-ben a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. létrehozta második leányvállalatát, a Fundamenta Értéklánc Kft-t, mely jelenlegi fő tevékenységei a lakossági napelem rendszerek és ingatlanok közvetítése.

A hosszú távon is fenntartható növekedés biztosítása érdekében az értékesítési csatornáink összehangolása, fejlesztése, ösztönzése továbbra is kiemelkedő stratégiai cél marad.

A piaci versenyre reagálva, az ügyfélközpontúság erősítése érdekében a termékeket és szolgáltatásokat, az ügyfelek kiszolgálását folyamatosan fejleszti a társaság.

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigények kiszolgálását és a stratégiai célként is megfogalmazott működési hatékonyság javítását nagyban támogatni fogja a működési és ügyfélfolyamatok digitalizálása, az elindított projektek, új IT alkalmazások, a korábban bevezetett költségnem felelősi rendszer és a központi beszerzés.

Folyamatos finomhangolás figyelhető meg a kockázattudatosság érdekében: cél, hogy a Fundamenta megtartsa a lakáshitel-állományának a kiemelkedő minőségét és megőrizze működési kockázatainak az alacsony szintjét.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a következő években továbbra is jelentős ügyfélállománnyal és stabil pénzügyi eredménnyel számolhat, amit továbbra is az értékesítési csatornák értékesítési teljesítményére, a javuló működési hatékonyságra, a munkatársak magas fokú elkötelezettségére, a termék-kínálat stabil és kedvező kondícióira és az öngondoskodási termékek iránti ügyfélkereslet várható további növekedésére alapoz.

3. ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

A 2019-es év értékesítési teljesítményét nagymértékben befolyásolta a 2018. október 17-én hatályba lépett törvényi változás, melynek értelmében kiveztették a törvény hatályba lépését követően megkötött, illetve meghosszabbított szerződések esetében az állami támogatást. A kedvező makrogazdasági környezet, a tartósan alacsony kamatszint, a bővülő foglalkoztatottság és a felfelé kúszó reálbérek ezzel szemben egyaránt kedvező feltételeket teremtettek a lakáskassza-értékesítés számára. A jogszabályváltozás, valamint az ennek hatására 2018-ra előrehozott szerződéskötések következtében azonban 2019-ben a Fundamenta lakásszámla-értékesítése az öt évvel ezelőtti teljesítmény szintjét hozta.

A Fundamenta-Lakáskassza Kft-vel függő közvetítői jogviszonyban álló saját értékesítési szervezet hatékony működése továbbra is fennállt, melynek köszönhetően az új szerződések több, mint 95%-át a Személyi Bankár hálózat kötötte. Az online felületen és a Kimenő Call Center által kötött szerződések aránya 2%-ot tett ki.

A Partnerértékesítési üzletágon belül 2018-hoz képest jelentős átrendeződés történt. A korábbi évek során a legnagyobb teljesítménnyel rendelkező partner, a Magyar Posta új üzleti stratégiájába kizárólag a saját érdekkörbe tartozó termékek értékesítése tartozik, így a lakás-takarékpénztári termékek forgalmazását megszüntette. A legjelentősebb teljesítménnyel rendelkező partnerek a brókerek, a Takarékszövetkezetek, a Takarékszövetkezetek csoportja, a Generali Biztosító, az Allianz Biztosító, az UniCredit Bank, és a K&H Bank voltak, azonban ezen partnerek teljesítménye sem ért el jelentősnek mondható volument.

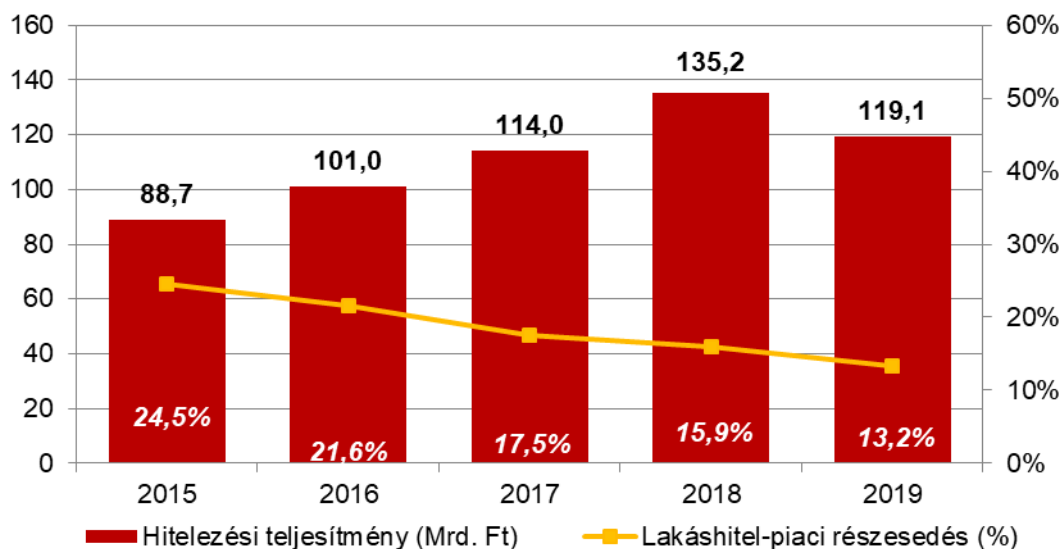
Az ügyfelek a 2019-es évben 30%-kal magasabb szerződéses összeget választottak, mint 2018-ban. Az emelkedés legfőbb oka, hogy a megváltozott jogszabályi környezetben kialakított új termékeink a korábbiakhoz képest jóval magasabb, akár 50 milliós szerződéses összeg elérését teszik lehetővé. Fontos változás 2019-ben, hogy az új szerződések esetében a legrövidebb, 4,5-6,5 éves módozatok aránya 34%-ra csökkent, ezzel egy időben az ügyfelek több, mint 25%-a legalább 10 éves, sokszor gyermeke részére kötött öngondoskodási formát választott.

A 2018. október 17-én hatályba lépett törvényi változások következtében bevezetett Gondoskodó Lakásszámla mellett 2019 áprilisában elkezdtük a Gyarapodó- és a Gyerek Lakásszámla értékesítését. A Gyarapodó Lakásszámla, - igazodva a növekvő ingatlanpiaci árakhoz-, a korábbiaknál jóval nagyobb összegű megtakarítás mellett is igénybe vehető. Minél hosszabb a futamidő és minél több a havi megtakarítás, annál magasabb összegű, akár 22,5% bónuszjótóvárás történik. A Gyerek Lakásszámla segítségével a szerződő a kiskorú kedvezményezett későbbi lakásálmának megvalósulását tudja elősegíteni évi 30% bónusz mellett. Novemberben megtörtént a Gondoskodó Lakásszámla kivezetése, a termékportfólióban betöltött helyét az Otthontervező Lakásszámla vette át, mely rendkívül kedvező hitelkamatával segíti az ügyfelek lakásálmának megvalósulását.

A 2019-es évben tovább folytatódott a lakáshitelpiac bővülése. Az év végéig nagyságrendileg 900 milliárdosra bővült a magyarországi lakáshitelpiac, ami a válságot megelőző hitelboom idejét idézi. A bankok hitelezési intenzitása is növekedett, aminek mozgatórugója a kereslet élénkülése mellett elsősorban az alacsony kamatkörnyezet volt. A növekedésben továbbra is nagy szerepe volt a Családvédelmi Akcióterv elemeinek (CSOK, Babaváró hitel), melyek növelték a lakások iránti keresletet.

A Fundamenta 119 milliárd Ft új hitel kihelyezésével vette ki a részét ebből az összegből. A bővülő lakáshitelpiacon ez megközelítőleg 13%-os piaci részesedést eredményezett. A lakossági hitelezési teljesítmény kiegészíti még 2,8 milliárd forintnyi társasházaknak, lakásszövetkezeteknek nyújtott hitel.

Hitelezési teljesítmény és lakáshitel-piaci részesedés a lakáshitel-piacon



A felhasználási célokat tekintve a sorrend nem változott, továbbra is a leggyakoribb felhasználási cél a lakásvásárlás. 2018-hoz képest kis mértékben nőtt az építés és a felújítás, valamint a hitelkiváltás aránya a felhasználási célok között.

4. PÉNZÜGYI ADATOK

4.1. Betét- és hitelállomány alakulása

Az ügyfelek betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt (tranzakciós költségek és díjak nélkül) a fordulónapon 575 420 millió forintot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 15%-os, illetve 74 250 millió forintos növekedést jelent.

A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, a 2019-ben beérkező ügyfél-megtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 6%-kal növekedtek.

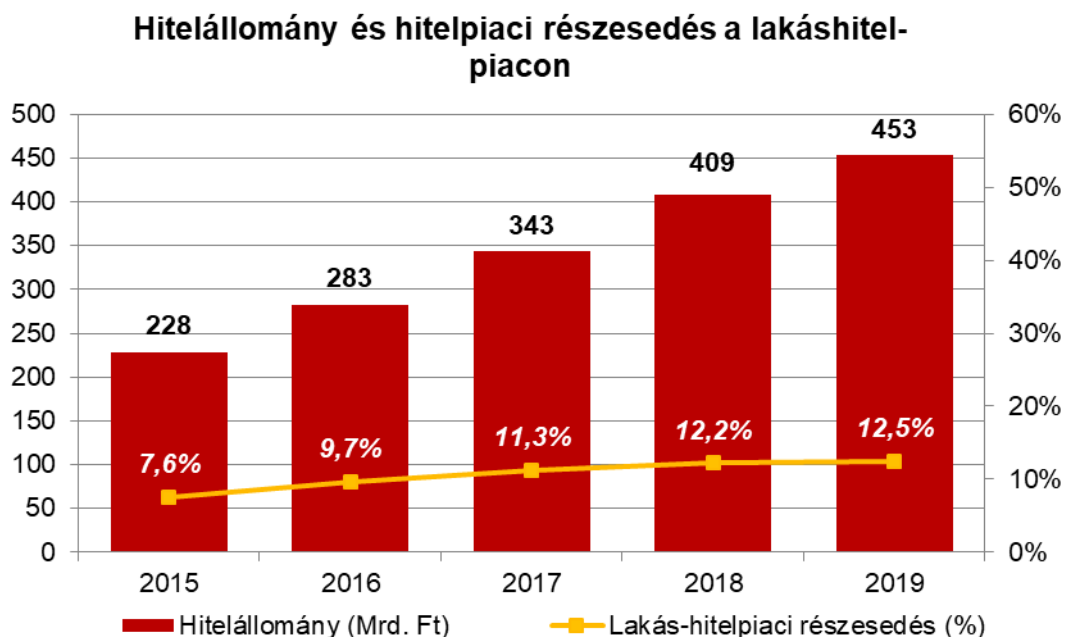
A betétállomány döntő többségét (95%-át) továbbra is a lakossági betétek adják. Az előző évivel közel azonos arányt, 5%-ot képviselnek a társasházak és lakásszövetkezetek betétei.

Bár a csökkenő kamatok mellett nem meglepő módon megnövekedett az elő- és végtörlesztések száma, a hiteltőke-állomány így is jelentősen bővült, az előző év 408 806 millió szintjéről 453 062 millióra emelkedett, ami az előző évhez képest közel 11%-os emelkedést jelent.

Megnevezés	2015	2016	2017	2018	2019
Tőkekövetelés (millió forint)	228 424	282 613	343 084	408 806	453 062
Hitelszerződések száma (db)	93 562	103 652	112 652	121 751	125 124

A 453 062 millió forint fölé emelkedő időszak végi hitelállomány mintegy 12%-át a lakáskölcsönök, míg 88%-át áthidaló kölcsönök tették ki, ami az előző időszakokhoz képest lényegében minimális összetétel-változást jelent. A normál lakáshitel állományon belül továbbra is túlsúlyban vannak az alacsonyabb (3,9%) kamatozású szerződések. Az áthidaló kölcsönök kamatkondícióit a piaci változásokhoz rugalmasan alkalmazkodva, árazási modellünk segítségével határozzuk meg.

A teljes lakáshitelállományt tekintve a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. piaci részesedése 2019-ben továbbra is növekedett, a hitelintézet 2019 végén a teljes magyar lakáshitelállomány közel 12,5%-át birtokolta.



A portfólió minősége továbbra is kiváló, az állományban levő ügyletek túlnyomó többsége, 96%-a jelzáloggal fedezett.

4.2. Befektetési tevékenység

Az eszköz oldali kamatozó állomány nagysága 541,8 milliárd forintról 618,9 milliárd forintra növekedett 2019-ben.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 132,7 milliárd forintról 165,8 milliárd forintra emelkedett a tárgyév során. Ebből látható, hogy mérlegfőösszeg emelkedése a korábbi hiteltúlsúlyos növekedéssel szemben kiegyensúlyozottabbá vált, ahogyan arra az előzetes modellszámítások alapján számítani lehetett. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 12 milliárd forinttal csökkent, míg a bankbetét-állomány jelentősen, közel 45 milliárd forinttal emelkedett. A bankbetét állomány 81%-át a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki, míg 19%-át devizabelföldi hitelintézeteknél elhelyezett betétek. A betétállomány jelentős mértékű növekedése mögött kettő jelentősebb tényező húzódik. Egyfelől a tárgyév nyarától elérhető babaváró hitelek úgy a hitel új üzletre mind pedig a már könyvekben lévő hitelállományra csökkentőleg hatottak, másfelől pedig a bankrendszer szinten tartóan magas forint likviditás miatt az éven belüli lejáratú állampapírok az év végére olyan hozamszinteket értek el, amelyek mellett a lejáratú értékpapírok megújítása nem volt racionális.

A fix kamatozású pénz- és tőkepiaci portfólió duration-je egy év alatt 4,7-ről 3,7-re csökkent. A változás visszatükrözi a vállalat piachoz való valamivel óvatosabb hozzáállását, amely elsősorban azzal indokolható, hogy a merőben új szabályozási környezetben óvatosabb ügyfél viselkedési modellek alkalmazására került sor, tekintve, hogy az új környezetre vonatkozóan az ügyfélállomány viselkedéséről egyelőre csak rövidebb idősorokkal állnak rendelkezésre.

A Társaság a tárgyév során, illetve az év zárásakor sem rendelkezett határidős kötvénypozícióval.

A befektetési stratégia középpontjában a szigorú likviditásmenedzsment mellett továbbra is a hosszú távú, kiegyensúlyozott jövedelmezőség áll, amit egy konzekvens eszköz-forrás menedzsment tevékenység biztosít. Ennek eszközzrendszere a következő:

- Hosszú távú (8 éves) stratégiai terv
- A stratégiai tervből levezetett, havi bontású likviditási terv
- Középtávú (1-2 éves) likviditási terv, terv/tény elemzésekkel
- Havonta frissített makrogazdasági elemzések
- Rendszeres hitelpiaci elemzések
- Havonta frissített állománymodell, az ügyfélállományra vonatkozó speciális paraméterek nyomon követése (pl.: hitelfelvételi arány, megtakarítási hajlandóság, stb.)

. Az eszköz-forrás menedzsment központi szervezete az ALCO.

4.3. Pénzügyi helyzet és eredmény alakulása

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mérlegfőösszege a fordulónapon 638 773 millió forint volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 15,5%-os bővülést jelent. A növekedés jórészt az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek 15,5%-os emelkedéséből adódik.

A Társaság jegyzett tőkéje 2 001 millió forint, melyet további 2 100 millió forint tőketartalék, és 39 570 millió forint eredménytartalék egészít ki. A céltartalékok összege a tárgyévben elérte a 1 541 millió forintot (a mérlegfőösszeg 0,24 százalékát). A céltartalékok közül a legnagyobb tételt (749 millió forint) a fenntartási jutalékráfordításra képzett céltartalék jelenti. Az IFRS sztenderdnek megfelelően a kiegyenlítési tartalék (nettó 6 959 millió forint) tőkeelemként kerül kimutatásra. Összege nem változott 2019-ben.

A Társaság a 2018-as év eredményénél némileg alacsonyabb, 8 389 millió forintos adózás előtti, viszont az előző évinél magasabb, 7 004 millió forintos adózott eredménnyel zárta a 2019-es évet. A tervezett osztalék mértéke az előző évi értékkel azonos, 2 500 millió forint.

Az adózás előtti eredmény meghaladja a tervezett eredményt. Az alábbiakban bemutatjuk a tervektől való eltérések főbb okait.

- Befektetések eredménye

A részesedések nélküli bruttó befektetési állomány ebben az évben a tervezettnél dinamikusabban, 77,1 milliárd forinttal nőtt. Ugyanakkor a nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény elmarad a tervezett szinttől. Ez elsősorban az alacsony hozamkörnyezetnek köszönhető.

- Jutalékeredmény

A tervtől némileg elmaradó értékesítési teljesítmény miatt a jutalékráfordítás alacsonyabb volt, mint az előző évi, illetve mint a tervezett érték, emellett a jutalékként elszámolt tételek jelentős része az IFRS előírásoknak megfelelően a futamidő alatt porlasztásra kerül.

- Díjbevételek

A számlavezetési díjból ebben az évben 1 398 millió forint bevétele keletkezett a Társaságnak, ami 9 millió Ft-tal alacsonyabb a tervezettnél. Az eladott új szerződések és emelések után elszámolt számlanyitási díjak összege porlasztásra kerül a szerződés futamideje alatt, így az a 2019-es eredményt közvetlenül nem befolyásolta.

- Költségek

A személyi jellegű ráfordítások 3,8%-kal csökkentek az előző évhez képest. Az egyéb igazgatási költségek ezt a terveltérést némileg kompenzálják, ám összességében a költségek összesített szintje nem érte el sem a tervezett, sem a tavalyi szintet.

A hitelek minősége 2019-ben is nagyon kedvezően alakult. A tervezettnél 103 millió forinttal kevesebb értékvesztést képeztünk a hitelek után.

5. KOCKÁZATKEZELÉS

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a többségi tulajdonos Bausparkasse Schwäbisch Hall AG-n keresztül a DZ Bankcsoport része, így kockázatkezelési szempontból a magyar szabályozói környezet elvárásain túl az anyavállalati elvárásokon keresztül a német szabályozói és felügyeleti elvárásokat is figyelembe veszi.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. továbbra is konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággal rendelkező szakosított hitelintézet.

A hitelintézet vezető testülete elkötelezett a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a vállalat által vállalt kockázatok összessége rövid és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a hitelintézet biztonságos működését támogassák. A vállalat a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, végrehajtását, illetve végrehajthatását független kockázatkezelési szervezettel biztosítja.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. az IFRS9 sztenderd alapján értékeli és minősíti a portfólióját, mely módszertant évente továbbfejlesztve biztosítja a hosszú távú prudens működés feltételeit.

A kockázatkezelési szervezethez közvetlenül az alábbi kockázatok rendszeres kezelése tartozik:

Hitelezési kockázat

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. szakosított hitelintézet, mely a lakás-takarékpénztári betétekhez kapcsolódóan magánszemélyek, társasházak, valamint lakásszövetkezetek részére nyújtott lakáscélú kölcsönöket tekinti hitelkockázatot hordozó terméknek. A vállalat hosszú távú eredménytermelő képességének támogatása a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság kiemelt feladata, ennek megfelelően a meghozott intézkedések a kockázatvállalási stratégiával összhangban történnek.

Banki könyvi kamatkockázat (IRRBB)

Rendszeres számítások történnek az MNB 2019. februári módszertani kézikönyvével összhangban kialakított kamatpálya forgatókönyvek nettó kamatjövedelem és gazdasági tőkeérték változásra gyakorolt hatásainak vizsgálatára. Befektetési politikánk a hitelezési aktivitással együtt biztosította a kamatbevételek tervezettnek megfelelő alakulását, a Fundamenta hosszú távú működése biztosított.

Működési kockázat

A működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a folyamatokban résztvevő kollégák megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanismusok továbbfejlesztése jelenti. A működési kockázatkezelés tekintetében rendkívül fontos szerepe van a visszacsatolásnak, azaz a kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedés hatékonyságának ellenőrzésének.

2019-ben működési kockázati veszteségünk a tervezett alatt maradt.

Likviditási kockázat

Az óvatosság elve alapján a bizonytalan bevételek a legkésőbbi időpontra, a bizonytalan ráfordítások pedig a legkorábbi időpontra kerülnek a tervekbe az ügyfélviselkedések ismeretében. A vállalat rulírozó, éves likviditási tervet alkalmaz. A 2018. évi lakástakarék rendszert érintő jogszabály módosításokat követően a 2019-es évben a likviditási tervezés, valamint a stressz scenáriók elemzése kiemelt figyelmet kapott.

Kollektív kockázat

A lakástakarék törvény módosítását követően a stratégiai tervezés során alkalmazott alapelvek kiemelt fontosságú része a kollektív kockázat menedzsment. A scenárió elemzések alapján a stressz forgatókönyv esetén is biztosított a stabil működés és tőkehelyzet a következő időszakban. A piaci körülmények folyamatos figyelemmel kísérése mellett rendszeres állományelemzések készülnek.

A 2018. októberi jogszabályi változásokat követően a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jövőbeni működési feltételeinek vizsgálata megtörtént kockázatkezelési oldalról. A scenárió elemzések alapján a stabil

likviditási és tőke helyzet biztosított. 2019-ben a kockázattudatosság elve érvényesült az általános üzleti stratégia célkitűzéseinek megfelelően.

6. FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA

A foglalkoztatottak év végi statisztikai állományi létszáma 2019. december 31-én 636 fő volt, melyből 526 fő volt aktív státuszú (43 fő foglalkoztatására részmunkaidőben került sor).

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. foglalkoztatáspolitikája 2019-ben a - törvényi változás következtében - módosított középtávú vállalati stratégia megvalósulását támogatta, aminek egyik eleme az ügyfélélmény, külső és belső ügyfeleink elégedettségének folyamatos javítása.

A megújult stratégia gyors és sikeres indításában az értékesítési hálózat mellett kiemelkedő szerep jutott a központi támogató funkcióknak. A megújulás számos kollégánknak biztosított lehetőséget karrierjük vállalatban belüli fejlesztéséhez, képzésekkel támogattuk az új termékpalettához és technológiákhoz szükséges kompetenciák megszerzését, tehetségprogramunk keretében megkezdtük az utánpótlás tudatos tervezését. A hatékonyság, teljesítményorientáció és prudens működés támogatása érdekében 2018-ban bevezetett teljesítménymenedzsment rendszer 2019-ben is jelentősen hozzájárult a kiemelkedő üzleti teljesítmény tekintetében a vállalati, szervezeti egység és egyéni szintű célkitűzések és eredmények közti összhang megteremtéséhez.

A Munkatársak kiválasztása, beillesztése, képzése, ösztönzése során a Társaság kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a meglévő vagy megszerzendő szakmai kompetenciák a stratégia négy pillérének – az ügyfélélménynek, a kockázattudatosságnak, a növekedésnek és a hatékonyságnak – az elkötelezett megvalósítását támogassák.

A Társaság mindezek mellett kiemelt figyelmet fordít a kollégái elégedettségének, jól-létének megőrzésére, javítására. A rugalmas munkavégzési lehetőségek fokozatos bővítésére került sor, mint például a távmunka, részmunkaidő és kötetlen munkaidőben történő munkavégzés. 2019-ben bővítésre került a béren kívüli juttatások rendszere is annak érdekében, hogy az minél jobban támogassa a munkatársak munka-magánélet egyensúlyát fokozott hangsúlyt helyezve az egészségmegőrzésre és megelőzésre.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mint a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (*Hpt.*) hatálya alá tartozó szakosított hitelintézet köteles az általa végzett pénzügyi, kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységgel és az alkalmazott üzleti modell jellegével, nagyságrendjével, összetettségével és kockázataival arányos, belső szabályzatában meghatározott javadalmazási politikával rendelkezni.

A Javadalmazási Politika alapvető célja, hogy munkatársak részére olyan érdekeltségi rendszert alakítson ki, amely a hosszú távú célok megvalósítását preferálja a rövid távú érdekekkel szemben; amely tükrözi a vállalat kockázattudatosságát és hajlandóságát; amely nem ösztönöz túlzott kockázattudatosságra, azonban motivál az intézmény hosszú távú eredményes működésének elősegítésére, és lehetőséget ad a kockázatok alapján történő utólagos korrekciókra. A Javadalmazási Politika összhangban áll az intézmény kockázati profiljával és elő kell segítenie a hatékony kockázatkezelés érvényesülését. További szempont, hogy megfelelően tükrözze a munkavállalók tényleges teljesítményét, egyéni hozzáadott értékét a vállalati teljesítményhez.

A Fundamenta alapjavadalmazás tekintetében méltányos és versenyképes jövedelmeket kínál, mely tükrözi a munkavállalók végzettségét, szakmai tapasztalatát, a betöltött munkakör komplexitását és a felelősségi kört. A vállalat évente felülvizsgálja javadalmazási gyakorlatát, részt vesz a Hay bérpiaci elemzésében.

A Fundamenta változóbér-rendszere (bónusz és jutalék) ösztönzőleg hat, és lehetőséget ad a munkatársak kiemelkedő teljesítményének elismerésére.

2018-ban elkészült az értékesítésre vonatkozó javadalmazási politika, mely 2019. január 1-jével lépett hatályba. A munkatársaink számára elérhető cafeteria rendszer keretében az egyéni igényeknek és élethelyzeteknek megfelelő szolgáltatások közül választhatnak kollégáink.

A munkaerőpiaci tendenciák a Fundamentát is kihívások elé állítják, így a Társaság a tárgyévben is kiemelt figyelmet fordított a munkáltatói márka erősítésére annak érdekében, hogy elérje, és vonzóvá váljon a megfelelő munkaerő számára, és biztosított legyen a folyamatos utánpótlás a szakértői pozíciókban. Intenzív kapcsolat kiépítésére került sor több felsőoktatási intézménnyel, a gyakornoki program számos kollégának biztosított belépési lehetőséget a munka világába.

Hisszük, hogy a munkatársi élmény ugyanolyan fontos, mint ügyfeleinké. Az első három hónapban az új kollégák kiemelt képzésben részesülnek a Társaság által nyújtott termékekről, a piaci környezetről, szervezeti működésről. Fontos szempont a társterületek, elsősorban az értékesítés megismerése. A szükséges vizsgák letétele után minden kollégának lehetősége nyílik megtakarítási termékek értékesítésére. Az új belépőknek lehetőségük van betekinteni több társterület munkájába, folyamatos visszajelzést kapnak vezetőjüktől és a HR business partnerektől.

A vállalati kultúra része a projektmunka, amely számos munkatársunknak kínál lehetőséget a szakmai előmenetelhez, függetlenül a szervezeti hierarchiában elfoglalt helyétől.

Fontos szerep jut az innovációnak. Az év során megrendezett innovációs verseny kapcsán kollégáink aktív részesei lehettek a vállalati kultúra alakításának, az új székház kapcsán számos 21. századi megoldás született a munkakörülmények javítására. Képzési rendszerünk keretében a szakmai, tantermi képzések mellett támogatjuk a korszerű piaci ismeretek megszerzését, a trendek figyelését. Kollégáink konferenciákon, webinar-on, online kurzuson vehettek részt, ugyanakkor a nemzetközi tapasztalatcsere is gyakori a német anyavállalattal. Szakmai ismereteken túl az idei évben kiemelt hangsúlyt kapott a vezetőképzés, mellyel sikeresen tudtuk támogatni a változásmenedzsment folyamatokat.

7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

A Fundamenta csoport szervezeti működése során kiemelt figyelmet fordít fenntarthatósági céljaira és irányelveire, valamint az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedéseinek betartására.

A Társaság az új irodaházának kiválasztásakor elsőszámú szempontnak tekintette a környezettudatos működtetés elérését. Az Energiafelhasználás csökkentése érdekében mindenhol energiatakarékos LED fényforrások kerültek telepítésre, továbbá az épület számos helyiségében mozgásérzékelős lámpák működnek, valamint munkaidő után minden esetleg égve maradt világítótest lekapcsolásra kerül. Az Ügyfélponton és a székházban is biztosított a szelektív hulladékgyűjtés, valamint hálózati vízadagoló automatákkal ösztönözzük kollégáinkat az eldobható műanyag palackok használatának mellőzésére.

8. TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS

A Fundamenta-Lakáskassza számára a társadalmi felelősségvállalás mindenekelőtt az elesettek, a hátrányos helyzetűek, a mélyszegénységben élők támogatását jelenti. A célok, az önkéntes munka és az egyedi támogatások „kinőtték” a korábbi keretüket, így 2013 januárjában a cégcsoport létrehozta saját alapítványát, a Fundamenta Gondoskodás Alapítványt. Az alapítvány célja a kezdetektől fogva ugyanaz: a nehéz helyzetben élő gyermekek, a saját erejükből öngondoskodásra képtelenek, illetve azok támogatása, akik a legkevésbé képesek érdekeik érvényesítésére. 2017 óta rendszeresen ír ki az Alapítvány pályázatokat szociálisan rászoruló, mélyszegénységben élő gyermekek és családjaik számára. Így sok család az alapítvány támogatásával tudott télen tüzelőt vásárolni vagy tanszereket venni gyermekei számára.

Hosszú évek óta szervez a Fundamenta adománygyűjtő akciókat az adventi időszakban, a 2019-es évben közel 1400 karácsonyi ajándékkal lepett meg gyermekeket, akiknek szülei számára a megélhetésre való előteremtése is súlyos gondot jelent, karácsonyi ajándékokra pedig biztosan nem futja.

Az alapítvány 2016 óta közhasznú alapítványként működik, ami elismerése és visszaigazolása azoknak az erőfeszítéseknek, amelyeket az alapítvány az elmúlt években a rászorulóknak megsegítésére tett.

Az Alapítványon keresztül a Fundamenta munkavállalói is bekapcsolódhatnak a CSR tevékenységekbe, önkéntes program keretében támogathatják a rászorulókat, illetve vehetnek részt adománygyűjtésben vagy, jótékonyági kampányokban.

9. TELEPHELYEK BEMUTATÁSA

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. székhelye 2019. április 1. óta a 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. szám alatt található. A modern, környezettudatos irodaházban kaptak helyet a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mellett a leányvállalatok is. A Társaság emellett kettő budapesti telephellyel és négy vidéki fiókteleppel rendelkezik:

Telephelyek listája:

- 1027 Budapest, Tölgyfa u 24.
- 1108 Budapest, Kozma utca 2.

Fióktelepek listája:

- 2040 Budaörs, Gyár utca 2.
- 9024 Győr, Kálvária utca 1-3. IV. em.
- 4025 Debrecen, Erzsébet utca 48-50. fszt.
- 6720 Szeged, Kelemen László utca 11. fszt.

10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem történt jelentős mérlegfordulónap utáni esemény a pénzügyi beszámoló elfogadásáig.

11. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS

11.1. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. üzleti modelljének ismertetése

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. lakás-takarékpénztár, szakosított hitelintézet. Tevékenységét speciálisan a rá vonatkozó, a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. és a kapcsolódó kormányrendeletek, általánosan pedig a hitelintézetekre vonatkozó elvárások szabályozzák.

Fő üzleti tevékenységei:

- lakáscélú betétek gyűjtése (domináns az ügyfelek részéről gyűjtött, államilag támogatott betétállomány)
- lakáscélú hitelek (áthidaló- és lakáskölcsön) nyújtása
- a kölcsönök nyújtására fel nem használt betétek tőkepiaci befektetése.

Az üzleti ciklusunk tartós, hosszú távú ügyfélkapcsolatot feltételez: akár 16 éves betéti szakaszt követően a módosítottól függően akár 13 éves törlesztési időszakkal 29 éves szerződéses kapcsolat jöhet létre. Ez megkülönbözteti Társaságunkat a piacon működő rövidebb távú pénzügyi kapcsolatot kínáló intézményektől.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. piacvezető lakás-takarékpénztár:

- a betéti szerződések piacán mintegy 50% részesedéssel rendelkezik a szerződések állományából,
- a teljes lakossági lakáscélú hitelezésben mintegy 12-14% részesedéssel rendelkezik az új hitelfolyósításokból és
- ca. 12-13%-kal részesedik a lakossági lakáscélú hitel állományból.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nem tagja magyarországi pénzügyi csoportnak, így önálló lakás-takarékpénztári modellt követünk, amelyben minden piaci együttműködést és lehetőséget megvizsgálunk a céljaink eléréséért.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. tulajdonosai szakmai befektetők: német és osztrák lakás-takarékpénztárak, továbbá magyarországi bankok és biztosító. A tulajdonosaink ismerik és értik a lakás-takarékpénztári modell hosszú távú működését, fő céljuk a fenntartható stabil működés és magas szintű ügyfélszolgálat biztosítása.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. magas márkaismertséggel és ügyfélelégedettséggel rendelkezik. Célunk, hogy minden, a lakás-takarékpénztárak számára elérhető lakhatási, öngondoskodási piaci szegmensben lakhatási ökoszisztémát építve versenyképes termékkel és szolgáltatási minőséggel legyünk jelen.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 2019-ben kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett.

11.2. A Fundamenta-Lakáskassza környezetvédelemmel, a szociális és foglalkoztatási kérdésekkel, az emberi jogok tiszteletben tartásával, a korrupció és megvesztegetés elleni küzdelemmel kapcsolatban követett politikáinak és a politikák révén elért eredmények ismertetése

Környezetvédelem

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. elkötelezett a papírfelhasználás csökkentése iránt, így hosszú távú stratégiai célja a digitalizáció kiterjesztése, mind az ügyfélszolgálatban, mind belső folyamataiban. Lehetővé tettük, hogy szerződéskötéskor fénymásolás helyett digitálisan történjen ügyfeleink személyi okmányainak rögzítése, 2020-tól pedig már kötelezővé tesszük a digitális rögzítést. 2019-ben bevezetett eBanking keretrendszerünkön keresztül egyre bővülő körben válnak ügyfeleink számára elérhetővé a papírmentes, elektronikus ügyintézési lehetőségek.

Solar rendszerek telepítésére nyújtott hiteleinkkel támogatjuk ügyfeleink azon törekvését, hogy otthonaikban fenntartható és környezetbarát megoldások segítségével valósítsák meg az energiafelhasználás fedezését.

Emberi jogok tiszteletben tartása

A Fundamenta még 2017 folyamán elfogadta Emberi jogi politikáját, amelyben megfogalmazza elkötelezettségét az alapvető emberi jogok céges működésben történő figyelembe vételére.

Ennek szellemében 2018-ban az új ügyfélszolgálati irodánk kialakításában (nyitása 2019 tavaszán történt), valamint a megújult honlapunkon lehetővé tettük a fogyatékossgal élő ügyfeleink számára a szolgáltatásaink korábbiaknál még komfortosabb elérhetőségét.

Munkatársainkkal való kapcsolatunkban tovább bővítettük az egyéni fejlesztési lehetőségeket, a rendszeres tájékoztatási fórumokat, valamint a teljesítményértékelési rendszeren keresztül a rendszeres visszajelzést.

Korrupció és megvesztegetés elleni küzdelem bemutatása

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt., a Fundamenta-Lakáskassza Kft. és a Fundamenta Értéklánc Kft. teljes mértékben elkötelezett arra, hogy mind Magyarországon, mind pedig nemzetközi szinten betartja a korrupció és megvesztegetés megakadályozását célzó jogszabályok rendelkezéseit, minden jogellenes magatartással szemben a ZÉRÓ TOLERANCIA elvét követi, és ennek érdekében szigorú és hatékony intézkedéseket tesz.

Politikánk az alábbi elemekből áll:

- A kapcsolattartás szabályozása hivatalos személyekkel, ügymenetkönnyítő juttatások teljes tilalma
- Kiszervezett tevékenység végzésére vonatkozó szabályok
- Ajándékozással és vendéglátással kapcsolatos előírások, szabályok, tilalmak
- Adományozások, szponzorálás, jótékonyági szerepvállalás szabályai
- Compliance szempontú átvilágítás szerződött partnereink, beszállítóink, szakértőink és közvetítőink esetén
- Etikai és Viselkedési Kódex a hálózatban dolgozók számára

- Visszaélések bejelentésére biztosított csatorna, bejelentők védelme
- Minden munkavállalóra kötelező oktatás
- A politika, a belső szabályzatok, magatartási kódex rendszeres felülvizsgálata.

Munkánk során a korrupció-ellenes szabályzat rendelkezéseire figyelemmel, a tulajdonosok erre vonatkozó elvárásának megfelelően járunk el.

11.3. A Fundamenta-Lakáskassza üzleti kapcsolataival, termékeivel és szolgáltatásaival összefüggő kockázatok ismertetése, és ezek kezelési módjainak bemutatása, különös tekintettel a 2. pontban felsorolt témakörökre

A Fundamenta konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággyal rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, mely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. A hitelintézet vezető testületei elkötelezettek a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a Fundamenta által vállalt kockázatok összessége rövid- és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. Úgy alakítja kockázat vállalását, kockázatkezelését, ellenőrző folyamatait, hogy azok a biztonságos működését támogassák.

A kockázati stratégia a hosszú távú üzleti tervvel összhangban van, arra épülve készül el és a legfőbb kockázatokra limiteket állapít meg, amelyek a cég kockázati profilját meghatározzák.

A Fundamenta ennek érdekében monitorozza, felméri és rendszeresen felülvizsgálja kockázatait, és amennyiben szükséges, kezeli azokat. A megfigyelt kockázatok körébe tartoznak így a hitelkockázat, működési kockázat, piaci kockázat, hitelezési stressz kockázat, banki könyvi kamatkockázat, kollektív kockázat, likviditási kockázat, ország- és devizakockázat, az elszámolási kockázat, stratégiai kockázatok (ezen belül a kollektív kockázaton felül az üzleti modell kockázat és az üzleti tervtől való eltérés kockázata), üzletviteli kockázat, koncentrációs kockázat, illetve a reputációs kockázat és az ellenőrzési, vezetési kockázat.

A 2. pontban tárgyalt témakörök mindegyike kapcsolódik a működési kockázatok témaköréhez.

A működési kockázatok korai felismerése és részletes elemzése fokozott védelmet nyújt a Fundamenta jó hírnevét rontó eseményekkel szemben, javítja a szolgáltatások minőségét, jó hatással van a Fundamenta külső megítélésére, minősítésére, növeli a munkatársak kockázattudatát, és főleg elkerülhetővé teszi a működési kockázatokból eredő nagyobb jövőbeli káreseteket.

Működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a folyamatokban résztvevő munkatársak megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanismusok továbbfejlesztése jelenti. A működési kockázatkezelés tekintetében rendkívül fontos szerepe van a visszacsatolásnak, azaz a kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedés hatékonyságának ellenőrzésének.

A Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság feladata az összes lényeges működési kockázat rendszerezése és felügyelete. Ennek során nem a kockázatok elkerülése a cél, hanem az aktív kockázatirányítás, azaz az esélyek és kockázatok ellenőrzött és tudatos vállalása.

Kockázattudatosság jegyében a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság mellett a Compliance Igazgatóság és a Biztonságmenedzsment Igazgatóság vesz részt a 2. pontban érintett kockázatok feltárásában, kezelésében, szabályozásában.

Lakossági hitelintézetéről lévén szó, a Fundamenta esetében az ügyfélkapcsolatok kezelése, a közvetítők és az általuk adott információk megbízhatósága, a közvetítői kapcsolattartás minősége tekinthető elsődleges reputációs kockázati tényezőnek.

Az ügyfélpanaszok kezelése évek óta kialakult gyakorlat és szabályozás szerint zajlik, vonatkozó jogszabályoknak, felügyeleti elvárásoknak megfelelően, a fogyasztóvédelmi előírások teljes körű figyelembe vételével. Alkalmazzuk a 14/2012 (XII.13.), a követeléskezelők számára, az elvárt fogyasztóvédelmi elvekről

kiadott Felügyeleti ajánlást. Ahol szükséges volt, ott változtattunk folyamatainkon, melyek átvezetésre kerültek a vonatkozó szabályzatokba is.

11.4. Az üzleti tevékenység szempontjából lényeges nem pénzügyi teljesítménymutatók ismertetése

- Kezelt szerződésállomány 2019.12.31-én: 844 ezer betéti és hitelszerződés, közel 3 724 milliárd Ft szerződéses összegben
- Megtakarítási minőség (tényleges megtakarítás/elvárt megtakarítás, 2019-es év átlaga alapján): 86,1%
- Összes ügyfél-megtakarítás 2019-ben: 145 milliárd Ft

Budapest, 2020.02.11.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja