

**Fundamenta-Lakáskassza Lakás-
takarékpénztár Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

Éves beszámoló
2020. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Egyedi átfogó jövedelemkimutatás

Egyedi cash-flow kimutatás

Egyedi saját tőke változás kimutatása

Pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó megjegyzések

Üzleti jelentés

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 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 696.270 millió Ft, a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 2.270 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 2020. 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 (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (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

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 számításához használt alap adatokat és feltételezéseket (nemteljesítési valószínűség, nemteljesítéskori veszteség, hitelezési

vezetés szegmentációjára, a hitelezési kockázat jelentős változásainak megállapítására, valamint a jövőbe tekintő tényezők bevonására vonatkozó, továbbá a modellezésen túlmutató körülményeket is figyelembe vevő management döntésektől függenek.

2020. márciusában a COVID-19 világjárvány hatásainak enyhítése érdekében a magyar kormány hiteltörlesztési moratóriumot vezetett be. A hiteltörlesztési moratórium miatt az ECL becslési bizonytalansága megnőtt, mivel az ügyfelek fizetési magatartásáról - mely a hitelezési kockázat jelentős változását befolyásolja - korlátozott információ áll rendelkezésre, és a jövőbe tekintő tényezők becslése is nehezebbé vált a makrogazdasági környezet kiszámíthatatlansága miatt.

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 69%- a) és a kapcsolódó becslési bizonytalanság miatt ez a terület a könyvvizsgálat szempontjából kulcsfontosságú kérdésnek minősül.

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

kockázat jelentős emelkedése és egyéb jövőbe tekintő tényezők), valamint azt, hogy ezek a feltételezések miként kezelik a COVID-19 világjárvány hatásainak enyhítése érdekében bevezetett hiteltörlesztési moratórium miatt kialakult bizonytalanságot.

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.

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.

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.

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.

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 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, kifejlesztésének 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 2020. 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 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. 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 fentiekén 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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli 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 bocssássunk 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, minősíteniünk 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 négy 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 Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna.

Budapest, 2021. február 22.



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



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005313



Fundamenta-Lakáskassza
Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság

Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített
Egyedi Pénzügyi Kimutatások

2020. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	3
EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁS	4
EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁS	5
EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 7.18 ÉS 21. MEGJEGYZÉSEK)	7
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	8
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	8
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	9
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	10
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	10
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	13
6. A SZÁMVITELI POLITIKÁK VÁLTOZÁSA	13
7. JELENTŐS SZÁMVITELI POLITIKÁK	14
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	38
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	40
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	40
10. ÉRTÉKPAPÍROK	40
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	41
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	43
13. BEFEKTETÉSEK LEÁNYVÁLLALATOKBAN	43
14. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	44
15. IMMATERIÁLIS JAVAK	45
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	54
27. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	54
28. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	55
29. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	55
30. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	55
31. NYERESÉGAJÁRÓK	56
32. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	60
33. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	67
34. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	67
35. TŐKEMENEDZSMENT	103
36. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	104
37. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	109
38. KORONAVÍRUS (COVID19) HATÁSA A 2020. ÉVI BESZÁMOLÓRA	112

EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2020.12.31	2019.12.31
ESZKÖZÖK			
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.	56 183	56 353
Értékpapírok	10.	140 524	109 412
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	477 945	453 176
Egyéb pénzügyi követelések	12.	820	533
Befektetések leányvállalatokban	13.	1 359	1 359
Ingatlanok, gépek, berendezések	14.	8 390	9 130
Immateriális javak	15.	7 844	7 111
Tényleges nyereségadó-követelések	31.	1 050	369
Halasztott adókövetelések	31.	377	566
Egyéb eszközök	16.	1 778	764
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		696 270	638 773
FORRÁSOK			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	17.	621 217	562 415
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	18.	8 407	7 692
Céltartalékok	19.	1 560	1 541
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	31.	4	0
Halasztott adókötelezettségek	31.	515	901
Egyéb kötelezettségek	20.	1 197	2 624
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		632 900	575 173
Jegyzett tőke	21.	2 001	2 001
Tőketartalék	21.	2 100	2 100
Eredménytartalék	21.	43 847	39 570
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	21.	13 152	12 925
Kiegyenlítési tartalék	21.	6 959	6 959
Általános tartalék	21.	6 193	5 966
Tárgyévi eredmény	21.	2 270	7 004
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		63 370	63 600
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		696 270	638 773

Budapest, 2021.02.22.



Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2020	2019
Kamatbevételek	22.	29 320	29 250
Kamatráfordítások	22.	-8 836	-8 582
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	22.	20 484	20 668
Díj- és jutalékbevételek	23.	1 611	1 807
Díj- és jutalékráfordítások	23.	-2 329	-951
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	23.	-718	856
Nettó kereskedési eredmény	25.	-457	-187
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	26.	761	171
Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye	38.	-2 255	0
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	27.	-2 153	-563
Egyéb működési bevételek	28.	626	558
Egyéb működési ráfordítások	29.	-1 728	-1 622
Működési költségek	30.	-11 359	-11 492
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3 201	8 389
Nyereségadók	31.	-931	-1 385
NETTÓ EREDMÉNY		2 270	7 004
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2 270	7 004

Budapest, 2021.02.22.



Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2020	2019
NETTÓ EREDMÉNY		2 270	7 004
Működési tevékenységből származó cash-flow			
Értékcsökkenés és amortizáció	30.	2 496	2 289
Értékpapírok értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	79	88
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	2 110	-613
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	11	-11
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	26.	-743	131
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye és egyéb kivezetések		-23	1
Céltartalék képzés és feloldás	19.	19	-683
Nyereségadó-ráfordítás	31.	931	1 385
Módosítások összesen:		4 880	2 587
Értékpapírok		277	2 427
Ügyfelekkel szembeni követelések		-26 878	-43 474
Egyéb pénzügyi követelések		-299	-255
Egyéb eszközök		-1 546	-963
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek		58 803	75 287
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével		838	-44
Egyéb kötelezettségek		-2 063	-20
Változások összesen:		29 132	32 958
Fizetett nyereségadók		-677	-1 204
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		35 605	41 345

Befektetési cash-flow	Megjegyzés	2020	2019
Értékpapírok megszerzése		-88 887	-48 298
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek		58 163	57 517
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	14.	-598	-1 768
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó pénzbevételek		40	25
Immateriális javak megszerzése		-1 870	-1 196
Értékesítésre tartott eszközök értékesítéséből származó pénzbevételek		0	249
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		-33 152	6 529

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2020	2019
Lízingkötelezettségek visszafizetése	32.1.	-680	-440
Fizetett osztalék	21.	-1 943	-2 500
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		-2 623	-2 940
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		-170	44 934
Egyenleg előző év december 31-én	9.	56 353	11 419
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	9.	56 183	56 353

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

A tárgyidőszakban a Lakás-takarékpénztár 6 680 millió Ft (2019: 6 390 millió Ft) kamatot fizetett. A befolyt kamatok összege 26 609 millió Ft-ot (2019: 32 946 millió Ft) tett ki, míg osztalék kifizetésére a leányvállalatok részéről nem került sor. 2020-ban a lízingkötelezettségek visszafizetésének kamatrésze 226 millió Ft (2019: 186 millió Ft), a tőkerésze 454 millió Ft (2019: 254 millió Ft) volt.

EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 7.18 ÉS 21. MEGJEGYZÉSEK)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	Átértékelé- si tartalék	Tárgyévi eredmény	Összesen
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék		
Egyenleg 2018. december 31-én	2 001	2 100	35 854	6 959	5 266	0	59 096
Újramegállapított egyenleg 2019. január 1-jén	2 001	2 100	35 854	6 959	5 266	0	59 096
<i>Nettó eredmény</i>	0	0	0	0	0	7 004	7 004
<i>Egyéb átfogó jövedelem összesen</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Teljes átfogó jövedelem</i>	0	0	0	0	0	7 004	7 004
Előző évre járó osztalék	0	0	-2 500	0	0	0	-2 500
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	6 916	0	0	-6 916	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	4 416	0	0	-6 916	-2 500
Általános tartalék	0	0	-700	0	700	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-700	0	700	0	0
Egyenleg 2019. december 31-én	2 001	2 100	39 570	6 959	5 966	0	63 600
<i>Nettó eredmény</i>	0	0	0	0	0	2 270	2 270
<i>Egyéb átfogó jövedelem összesen</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Teljes átfogó jövedelem</i>	0	0	0	0	0	2 270	2 270
Előző évre járó osztalék	0	0	-2 500	0	0	0	-2 500
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	7 004	0	0	-7 004	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	4 504	0	0	-7 004	-2 500
Általános tartalék	0	0	-227	0	227	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-227	0	227	0	0
Egyenleg 2020. december 31-én	2 001	2 100	43 847	6 959	6 193	0	63 370

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>).

A jelen pénzügyi kimutatásokat a Lakás-takarékpénztár internetes honlapján (www.fundamenta.hu/eredmenyek) is közzéteszi, és a közzétett adatok folyamatos megtekinthetőségét legalább a következő második üzleti évre vonatkozó adatok közzétételéig biztosítja.

Tulajdonosi szerkezet 2020.12.31-én:

Tulajdonosok	Névértéke (Ft)	Névre szóló törzsrészvény Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	Tulajdoni hányad (%)
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 hitelnújtás, 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.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2019. január 1-jétől él a csoportos társasági adóalanyisággal, amire a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2019-től ad lehetőséget. A Fundamenta Értéklánc Kft. is csatlakozott a csoporthoz 2020. január 1-jével. A csoport képviselője a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

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

1121 Budapest, Hegyhát út 15.

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 beszámolókészítési kötelezettségének.

A jelen pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2021.02.22-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 forintra 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 pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek.

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 beszédése 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 beszédése, 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. 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 (üggyfélbónusz)

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 (kölsönt 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

A Lakás-takarékpénztár konzisztensen alkalmazta a 7. megjegyzésben bemutatott számviteli politikákat a pénzügyi kimutatásokban bemutatott minden időszakra vonatkozóan.

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.

A pénzügyi eszközök értékvesztésére vonatkozó szabályok kiegészítésre kerültek a 2020-ban bevezetett fizetési moratórium hatásaira tekintettel. A vonatkozó számviteli politikát a 7.3. megjegyzés mutatja be.

2020-ban a 47/2020. (III.18.) számú kormányrendelet, és a kiegészítő 62/2020. (III.24.) számú kormányrendelet fizetési moratóriumot vezetett be a 2020. március 18-án már fennálló, folyósított hitel- és kölcsönszerződésekre, valamint az ezekkel összefüggő lakástakarék megtakarítási szerződések is érintetté válhattak. A moratórium hatálya alatt a törlesztések és a kamatkötelezettségek felfüggesztése automatikus a jogszabály érvénybe lépésével, de az ügyfeleknek joga van ahhoz, hogy az eredeti feltételek szerint teljesítsék fizetési kötelezettségeiket a továbbiakban is. A moratórium újabb rendelkezésekkel az év végén 2021. június 30-ig meghosszabbításra került. A moratórium eltelte után az ügyletek futamideje megnő, a fizetési részletek összege nem változhat.

A törlesztési moratóriumra vonatkozó rendelkezéseket a Lakás-takarékpénztár minden tekintetben figyelembe vette és alkalmazta számviteli politikájának kialakításakor. A 7.3. megjegyzésen kívül a hatások a 38. Koronavírus (COVID19) hatása a 2020. évi beszámolóra című megjegyzésben és a 32.4. Mérlegfordulónap utáni események című megjegyzésben kerülnek bemutatásra.

Az IAS 1 és IAS 8 módosításainak célja, hogy pontosítsa és egységesítse a lényegesség fogalmát. A módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak nem volt hatása.

Az IFRS 3 módosításai 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 módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak nem volt hatása.

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 felhasználgák ezeket, így azok közvetetten módosultak.
- A megjelenítés kritériumait közvetlenül összeköttetésre került az alapvető minőségi jellemzőkkel (relevancia, hű bemutatás), és a fejezet 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 módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak nem volt hatása.

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 halasztott 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 beszedése érdekében történő tartása, vagy a pénzügyi eszközök szerződéses cash-flow-k beszedése 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 ügyfél követelések
- 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 értékelté.

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 pénzügyi eszközöket és az átvállalt kötelezettségeket) közötti különbözetet 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 kamatbevételként/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 szolgáltatson.

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 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: 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 előrettekintőket is (Stage 2 vagy Stage 3).

A rating (hitelbesorolás) az egyes ügyletek kockázatosságát jellemző kategória. A rating-skála szerinti érték az értékvesztés meghatározásának elsődleges paramétere, ez képi az egyes kosarakba (stage) sorolás, illetve a jelentős változás nagyságának meghatározási alapját. Amennyiben az adott ügylet aktuális besorolása legalább 2 ratinggel magasabb, mint az eredeti, úgy a Lakás-takarékpénztár jelentősnek tekinti a hitelkockázat növekedését. 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 Stage 1-be vagy Stage 2-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 díj követelések, 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-takarékpénztárt 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 került 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 komponenst 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 kitettségét 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.

A fizetési moratórium figyelembevétele a várható hitelezési veszteségre vonatkozóan a következő megfontolások szerint történt. Az adósoknak lehetőségük nyílt a moratóriumból való kilépésre, vagyis a fizetési kötelezettségeik eredeti törlesztési rend szerinti változatlan törlesztésére, amennyiben ezt aktívan kérelmezték hitelezőiktől. Azon ügyfeleket, akik nem éltek a moratórium adta lehetőséggel és elvileg folytatták a törlesztéseket, de a moratórium alatt mégsem teljesítették a szerződés szerinti kamat- és tőketörlesztéseiket, a Lakás-takarékpénztár automatikusan visszasorolta a moratórium hatálya alá, függetlenül attól, hogy a fizetés elmaradásának hátterében milyen ok (valós fizetési problémák, feledékenység, stb.) húzódott meg.

A moratóriumból kilépő, de késedelem miatt oda visszaeső ügyfeleket a Lakás-takarékpénztár ezért Stage 2-be sorolja be a moratórium hatályban maradásáig, mivel ezen ügyfelek esetében van indikáció a fizetési fegyelem romlására, ami értelmezhető megnövekedett hitelkockázatnak is, de nem szolgáltat elegendő objektív bizonyítékot a Stage 3-ba soroláshoz.

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 hitelvesztéséget 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 hármából 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, küszöbérték-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 és az elszámolandó összeg meghaladja a számviteli politikában meghatározott jelentőségi küszöböt. 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 későbbi 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 kimutatásában

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 tökeösszeg után járó kamat kifizetései, a fizetendő díjak ésszerű kompenzációi a pénzintézetnek fizetendő adminisztratív költségeknak.

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 összehasonlítja 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 visszairásának elszámolását.

Ha az eszközök könyv szerinti értéke a megtérülő értéknél magasabb, akkor értékvesztést kell elszámolni, ha alacsonyabb, akkor az értékvesztés visszairásával 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 visszairást 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 komponenst.

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 használatijog-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-eszközt 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-eszközt 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 országkockázatokat 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 lízingfizetése, 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 a lízing 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 lízingbe 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 megközelítésénél felmerült, az értékcsökkenési leírást is magukban foglaló költségeket ráfordításként jeleníti meg (az Értékcsökkenési leírás eredmény soron).

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 képzí 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 kötelmet. 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 kötelmet folyamatosan, vagy konkrét időpontban elégíti-e ki.

A Lakás-takarékpénztár az áru vagy szolgáltatás feletti ellenőrzést folyamatosan adja át, és ezért a teljesítési kötelmet 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 kötelmet, az adott teljesítési kötelelemhez allokkált 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 ígértnek 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 pénzbévételeket 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 jutalékráfordítások 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.

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 2020. 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 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlítható 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, IFRS 16, IFRS 4 és IFRS 9 módosításai: Kamat benchmark reform és annak második fázisa

A meglévő pénzügyi instrumentumokat szabályozó standardok fedezeti elszámolást szabályozó részei megváltoznak a kamat benchmark reform következtében. 2020. augusztusban az IASB kibocsátotta a kamat benchmark reform második fázisát a számviteli kezelésre vonatkozóan.

A pénzügyi instrumentumokat szabályozó standardok módosításai 2021-től hatályosak. A módosítások nem relevánsak a Lakás-takarékpénztár működésére.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Az MNB-nél elhelyezett, forintban vezetett pénzforgalmi számlák	44	82
Az MNB-nél 3 hónapon belüli lejáratú betétszámlák	51 591	45 450
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	1 548	321
3 hónapon belüli hitelintézeti betétek	3 000	10 500
Értékvesztés-állomány (-)	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek összesen	56 183	56 353

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	140 651	109 513
Értékvesztés-állomány (-)	-127	-101
Értékpapírok összesen	140 524	109 412

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

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2020.12.31.
2021/C MÁK	1 979
2022/A MÁK	13 664
2022/B MÁK	24 512
2022/C MÁK	2 950
2023/A MÁK	13 033
2023/C MÁK	3 560
2024/B MÁK	6 720
2024/C MÁK	18 120
2025/B MÁK	7 695
2025/C MÁK	2 958
2026/D MÁK	1 419
2027/A MÁK	10 482
2028/A MÁK	11 508
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	8 761
2038/A MÁK	3 506
D210224	457
D210421	3 634
D210825	1 392
D211020	199
UCJBF2021/A	3 066
Adósságinstrumentumok összesen	140 524

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

(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

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	484 974	457 902
Értékvesztés-állomány (-)	-7 029	-4 726
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	477 945	453 176

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2020.12.31.			2019.12.31.		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Lakossági ügyfelek:						
Áthidaló kölcsönök	103 891	-272	103 619	98 950	-250	98 700
Azonnali áthidaló kölcsönök	317 603	-6 087	311 516	296 175	-3 989	292 186
Lakáskölcsönök	52 938	-449	52 489	53 562	-290	53 272
Egyéb ügyfélkövetelések	177	0	177	122	0	122
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:						
Áthidaló kölcsönök	1 636	-6	1 630	1 711	-4	1 707
Azonnali áthidaló kölcsönök	6 349	-196	6 153	5 323	-182	5 141
Lakáskölcsönök	2 379	-19	2 360	2 057	-10	2 047
Egyéb ügyfélkövetelések	1	0	1	1	0	1
Összesen	484 974	-7 029	477 945	457 901	-4 725	453 176

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Lízingkövetelések	444	231
Vevőkövetelések	52	3
Óvadék	294	266
Egyéb	43	56
Értékvesztés állomány (-)	-13	-23
Egyéb pénzügyi követelések összesen	820	533

A tárgyévi emelkedés az IFRS 16 szerint megjelenített új pénzügyi lízing követeléshez kapcsolódik. A lízingbeadással kapcsolatban a 32.1. számú megjegyzés tartalmaz részletesebb információkat.

13. Befektetések leányvállalatokban

Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

A lakás-takarékpénztár 100 %-os tulajdonosa (2019.12.31: 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 2020. december 31-én 459 millió Ft volt (2019.12.31: 459 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	1 650	2 374
Tárgyévi eredmény	1 089	-724
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	3 195	2 106

A leányvállalat tárgyévi eredménye döntően a jutalék eredményből származik.

Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A lakás-takarékpénztár 2019-ben alapította a Fundamenta Értéklánc Kft-t, melynek 100%-os tulajdonosa. A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt.

A részesedés könyv szerinti értéke 2020. december 31-én 900 millió Ft volt. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2020.12.31	2019.12.31
Jegyzett tőke	50	50
Tőketartalék	850	850
Eredménytartalék	-79	0
Tárgyévi eredmény	-187	-79
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	634	821

A leányvállalat negatív eredményét az üzleti volumenek által nem befolyásolt fix költségek 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					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	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
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 401	3 308	396	0	5 105
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	1 401	3 308	396	0	5 105
Üzembe helyezés	25	483	90	-598	0
Beszerzés	0	0	0	598	598
Csökkenések	-110	-107	-84	0	-301
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	1 316	3 684	402	0	5 402
Értékcsökkenés és értékvesztés					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	-720	-1 565	-101	0	-2 386
Tárgyévi értékcsökkenés	-119	-361	-49	0	-529
Csökkenések	680	402	39	0	1 121
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	-159	-1 524	-111	0	-1 794
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	-159	-1 524	-111	0	-1 794
Tárgyévi értékcsökkenés	-150	-475	-51	0	-676
Csökkenések	19	104	46	0	169
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	-290	-1 895	-116	0	-2 301
Nettó érték					
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 242	1 784	285	0	3 311
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	1 026	1 789	286	0	3 101

A lízingekhez kapcsolódó használati jogi eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 32.1-es megjegyzésben.

A Lakás-takarékpénztár jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségei 2020. december 31-én 54 millió Ft-ot tettek ki (2019: 27 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					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	1 259	1 395	6 870	402	9 926
Üzembe helyezés	625	116	662	-1 403	0
Beszerzés	0	0	0	1 196	1 196
Csökkenések	-6	0	0	0	-6
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 878	1 511	7 532	195	11 116
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	1 878	1 511	7 532	195	11 116
Üzembe helyezés	479	143	950	-1 572	0
Beszerzések	0	0	0	1 870	1 870
Csökkenések	-8	0	0	0	-8
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	2 349	1 654	8 482	493	12 978
Amortizáció és értékvesztés					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	-314	-992	-1 532	0	-2 838
Tárgyévi amortizáció	-159	-200	-815	0	-1 174
Csökkenések	7	0	0	0	7
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	-466	-1 192	-2 347	0	-4 005
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	-466	-1 192	-2 347	0	-4 005
Tárgyévi amortizáció	-218	-105	-812	0	-1 135
Csökkenések	6	0	0	0	6
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	-678	-1 297	-3 159	0	-5 134
Nettó érték					
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 412	319	5 185	195	7 111
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	1 671	357	5 323	493	7 844

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

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

A Lakás-takarékpénztár 2020-ban összesen 36 millió Ft ráfordítást számolt el a kutatási és fejlesztési kiadásai miatt (2019-ben: 18 millió Ft).

A Lakás-takarékpénztár immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseikhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségei 2020. december 31-én 341 millió Ft-ot tettek ki (2019: 0 millió Ft).

16. Egyéb eszközök

16.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Készletek	22	16
Elhatárolások	401	506
Előlegek	18	25
Egyéb adójellegű tételek	1 024	74
További egyéb eszközök	313	143
Egyéb eszközök összesen	1 778	764

Az egyéb adójellegű tételek növekedését leginkább a járványügyi helyzettel összefüggő, 2020-ban a bankszektorra kivetett egyszeri pénzintézeti különadó teszi ki, melynek összege 956 millió Ft. A megfizetett adó összegét 2021-től öt év alatt egyenlő részletekben az aktuális évben fizetendő pénzintézeti különadó terhére lehet elszámolni.

17. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

17.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	472 685	427 755
Állami támogatás és kamatai	116 556	105 372
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	531	747
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	25 424	22 887
Állami támogatás és kamatai	5 994	5 612
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	27	42
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	621 217	562 415

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 törvénymódosítás értelmében a hatályba lépést követően megkötött lakás-előtakarékosági szerződéseken a lakáselőtakarékoskodót állami támogatás nem illeti meg.

Az állami támogatás összegét a MÁK átutalja, majd azt a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó lakás-előtakarékosági 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 kamatveszteség 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)	2020.12.31.	2019.12.31.
Lízinghez kapcsolódó kötelezettségek	0	6 544
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek	168	547
Szállítók	0	60
Alapítókcal szembeni osztalékfizetési kötelezettség	557	0
Elhatárolások és egyéb tételek	7 682	541
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	8 407	7 692

A lízingek bemutatását a 32.1. megjegyzés tartalmazza. Az alapítókcal szembeni osztalékfizetési kötelezettség azért szerepel a mérlegben, mert a Magyar Nemzeti Bank iránymutatása alapján a korábban jóváhagyott osztalék 2021.09.30-ig nem kifizethető.

19. Céltartalékok

19.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Peres ügyekre képzett céltartalék	2	5
Pontgyűjtő programokban igazolt pontokhoz kapcsolódó céltartalék	0	10
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	704	749
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	233	215
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	544	460
Hitelkeretre képzett céltartalék	77	102
Összesen	1 560	1 541

Az alábbi táblázat mutatja be az IAS 37 és az IFRS 9 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 2019. január 1-jén	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
Tárgyidőszaki képzés	2	0	0	57	106	719	884
Tárgyidőszaki felhasználás	0	-10	-45	-39	-23	-743	-860
Tárgyidőszaki feloldás	-5	0	0	0	0	0	-5
Egyenleg 2020. december 31-én	2	0	704	233	544	77	1 560
Hosszú lejáratú rész	2	0	371	47	321	0	741
Rövid lejáratú rész	0	0	333	186	223	77	819

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. A pontgyűjtő program 2020-ban megszüntetésre került.

19.3. Fenntartási jutaléokra képzett céltartalék

A hitelek után fizetendő jutalék esetében a kötöskor 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 megtakarítás kezdet (az első havi megtakarítási összeg beérkezése) követő 12. hónapban a megtakarítás kezdetétől számítva a tarifa szerint elvárt és a tényleges befizetések aránya legalább 80%, akkor a Lakás-takarékpénztár a mindenkor hatályos szerződésben részletezett mértékű jutalékbónuszt fizet a Kft-nek. A megtakarítás kezdet hónapja is beszámításra kerül a vizsgálati időszakba, vagyis 13 hónapot veszünk figyelembe. Ha ez az arány nem éri el a 30%-ot, akkor a korábban kifizetett kötési jutalékot, valamint bónuszjutalékot is visszairja a Lakás-takarékpénztár, és ennek a bónuszjutalék-visszairásnak 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 visszairja a Lakás-takarékpénztár, és ennek a bónuszjutalék-visszairásnak a várható összege csökkenti a képzendő céltartalékot.

A várható cash-flow-t, a várható megtakarítási kezdeteket és befizetéseket, valamint a várható szerződésfelmondásokat a Lakás-takarékpénztár a múltbeli tapasztalatok alapján prognosztizálja.

19.5. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék

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

- A tárgyévi kiírt versenyek díjainak összegére és a kalkulált járulékokra - amennyiben a tárgyévből 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)	2020.12.31.	2019.12.31.
Elhatárolások	298	1 705
Felmondott állami támogatás	252	202
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	556	665
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	91	52
Egyéb kötelezettségek összesen	1 197	2 624

21. Saját tőke

21.1. Jegyzett tőke

A Lakás-takarékpénztár hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2019. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10.000 forint (2019. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

21.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2020. december 31-én: 2 100 millió Ft, 2019. december 31-én: 2 100 millió Ft. A Lakáskassza-Wüstenrot Rt. és a Fundamenta Rt. 2003. július 1-jei fúziója során végrehajtott tökeszerkezet-átalakítás óta a tőketartalék összege változatlan.

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

21.3. Eredménytartalék

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

2020-ban és 2019-ben egyaránt 2 500 millió Ft került megjelenítésre eredménytartalék csökkentő tételként. A 2019-es évre vonatkozóan 2020-ban jóváhagyott osztalékból 557 millió Ft még nem került kifizetésre a Magyar Nemzeti Bank iránymutatásának megfelelően. Az egy részvényre jutó osztalék 12 494 Ft/db volt 2020-ban (2019: 12 494 Ft/db).

A mérlegfordulónap után a Lakás-takarékpénztár vezetése nem javasolt osztalékfizetést.

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 227 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére (2019: 700 millió Ft). A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

22. Nettó kamatbevétel

22.1. Kamatbevételek

22.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2020	2019
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	175	8
Értékpapírok kamatbevételei	4 564	5 283
Államkötvények kamatbevételei	4 507	5 281
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	47	2
Jelzáloglevelek kamatbevételei	10	0
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	24 581	23 959
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	16 721	15 960
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	4 980	5 128
Lakáskölcsönök kamatbevételei	2 872	2 867
Kamatbevétel lízingügyletekből	8	4
Kamatbevételek összesen	29 320	29 250

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek összegéből 29 409 millió Ft (2019: 29 346 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 89 millió Ft összegű (2019: 96 millió Ft) csökkenését eredményezte.

22.2. Kamatráfordítások

22.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-8 608	-8 391
Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások	-7 315	-7 198
Állami támogatásra jutó kamatráfordítások	-1 293	-1 193
Pénzügyi eszközök negatív kamatbevétele	-2	-5
Lizing kamatráfordítása	-226	-186
Kamatráfordítások összesen	-8 836	-8 582

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)	2020	2019
Lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételei	1 181	1 358
Hitelek díjbevétele	244	345
Betétek utáni díjbevétel	937	1 013
Egyéb jutalék és díjbevétel	430	449
Díj és jutalékbevételek összesen	1 611	1 807

23.2. Díj- és jutalékráfordítások

23.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Hitelek jutalékráfordítása	-237	-300
Betétek miatti jutalékráfordítás	-1 703	-203
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-13	-11
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-376	-437
Díj és jutalékráfordítások összesen	-2 329	-951

Állományápolási jutalék került bevezetésre a Fundamenta-Lakáskassza Kft.-vel szemben.

24. Osztalékbevételek

A Lakás-takarékpénztár 2019 és 2020 során sem realizált osztalékbevételt leányvállalataitól.

25. Nettó kereskedési eredmény

25.1. táblázat - Nettó kereskedési eredmény

(millió Ft)	2020	2019
Devizaárfolyam különbözetek	-457	-187
Nettó kereskedési eredmény összesen	-457	-187

Az árfolyamkülönbséget jelentős változását a romló forint okozta, mely legnagyobb részben az IFRS 16 szerinti, devizában fennálló lízingkötelezettségekhez kapcsolódik.

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)	2020	2019
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok értékesítésének nettó eredménye	761	171
Állampapírok	737	151
Diszkontkincstárjegy	24	20
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen	761	171

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. 2019-ben az árfolyamnyereség jelentősebb része abból adódott, hogy Magyarország javuló adóbsorolása miatt csökkenteni lehetett az értékvesztés számítás során a PD kulcsot. Kisebb részben pedig a tárgyévben lejárat előtti értékpapírok lejárat előtti értékesítése miatt keletkezett árfolyamnyereség, ami egyébként, ha nem került volna sor értékesítésre, akkor kamatbevétel soron jelentkezett volna.

Az államkötvények soron a tárgyévben realizált eredmény mögött a számviteli politikában rögzített limit alatti volumenben végrehajtott államkötvény eladás áll. Az értékesítést az motiválta, hogy szükségessé vált a banki könyvi kamatkockázat csökkentése. Az elvárt mértékű kockázatcsökkentés a könyvekben lévő leghosszabb hátralévő futamidejű értékpapírokból történő eladással volt a leginkább hatékonyan megvalósítható. Az említett alapvető motiváció mellett az árfolyamnyereség realizálás csupán következményként értékelendő.

27. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

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

(millió Ft)	2020	2019
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-2 110	-613
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-79	88
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	11	-11
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	25	-27
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen	-2 153	-563

Az ügyfelekkel szembeni követelésekre elszámolt értékvesztés növekedése az értékvesztés modell év végi felülvizsgálatának az eredménye, melyre a pandémiás időszakra bevezetett hitelmoratórium miatt volt szükség. Részletesebben a 38. pontban kerül kifejtésre.

28. Egyéb működési bevételek

28.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2020	2019
Térítés nélküli átvétel esetén elszámolt bevétel	0	3
Szolgáltatások továbbszámlázásából származó eredmény	333	360
Különféle egyéb bevétel	293	195
Egyéb működési bevételek összesen	626	558

29. Egyéb működési ráfordítások

29.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
OBA éves díj, szanálási díj	-521	-550
Térítés nélküli átadások, adományok	0	-3
Le nem zárt peres ügyekre képzett céltartalék változása (nettó)	-2	0
Egyéb adók miatti ráfordítások	-1 088	-943
Különféle egyéb ráfordítás	-117	-126
Egyéb működési ráfordítások összesen	-1 728	-1 622

30. Működési költségek

30.1. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Béreköltség	-3 917	-3 996
Adók és járulékok	-766	-871
Egyéb	-247	-147
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-4 930	-5 014

A foglalkoztatottak év végi statisztikai állományi létszáma 2020. december 31-én 656 fő volt (2019.12.31: 636 fő).

30.2. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Irodai üzem	-1 004	-1 065
Épületfenntartási költségek	-112	-141
Hozzájárulások és díjak	-124	-81
Bérelt személyzet ráfordításai	-7	-61
Tanácsadás	-436	-391
IT költségek	-1 387	-1 298
Bérleti díjak	-167	-235
PR/marketing költségek	-276	-494
Hatósági szervek	-189	-234
Egyéb költségek	-231	-189
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-3 933	-4 189

A PR és marketing költségek a pandémiás időszak miatt meg nem tartott rendezvények, meg nem rendelt szolgáltatások miatt csökkentek.

30.3. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2020	2019
Ingatlanok, gépek és berendezések	-676	-529
Immateriális javak	-1 135	-1 174
Használati jog eszköz	-685	-586
Összesen	-2 496	-2 289

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)	2020	2019
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 128	-1 908
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (+)/ bevétel (-))	-1 128	-1 908
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetek keletkezése és visszafordulása	197	523
Halasztott adórátfordítás (+) / bevétel (-) összesen	197	523
Nyereségadó összesen	-931	-1 385

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 2020. december 31-én 688 millió Ft (2019.12.31: 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 iparüzési 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)	%	2020	%	2019
		Összeg		Összeg
Adózás előtti eredmény		3 201		8 389
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	-9,00%	-288	-9,00%	-755
Helyi adó és innovációs járulék	-15,41%	-493	-11,94%	-1 002
Állandó különbözetek adóhatása	10,07%	322	-0,47%	40
Áttérési adó átvezetése	-5,66%	-181	-52,70%	-398
Eltérő adóalapok hatása	0,00%	0	0,00%	0
Előző évek módosításai	1,89%	61	0,00%	0
Egyéb	-10,98%	-352	8,70%	730
Nyereségadó összesen	-29,08%	-931	-65,41%	-1 385

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, amely a helyi iparüzési adóhoz és innovációs járulékhöz kapcsolódik az áttérés adóévében és az azt követő adóévben nem tudta igénybe venni. Ennek oka, hogy 2018-ban minimum adóalappal számította a fenti adót és járulékot, 2019-ben pedig kérvényezte a magyar számviteli szabályok szerinti levezetést. Így 2020-ban számítja az alapot először IFRS-ek szerint, ezért 2020-ban és az azt követő két évben érvényesíti ezeket az adóköveteléseket. Ezek okozzák a halasztott adó nettó egyenlegének 197 millió Ft-os csökkenését.

31.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2020.01.01	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Nettó	Egyenleg 2020. december 31-én	
					Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-31	-6	0	-37	0	-37
Értékpapírok	0	-3	0	-3	1	-4
Hitel tranzakciós költség	-32	-164	0	-196	17	-213
Betét tranzakciós költség	528	333	0	861	169	692
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	-1	1	0	0	0	0
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-688	0	-688
Egyéb céltartalékok	-45	-136	0	-181	0	-181
Egyéb	-66	172	0	106	190	-84
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-335	197	0	-138	377	-515

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

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 és megszüntetési opciókat, illetve értékállósági záradékokat. A lízingszerződések többsége tartalmaz hosszabbítási opciót, amelyek túlnyomó része kizárólag a Lakás-takarékpénztár által lehívható.

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)	2020	2019
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	3 101	3 311
Használati jog-eszközök, kivéve befektetési célú ingatlan	5 289	5 819
Összesen	8 390	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 2020. január 1-jén	5 819
Értéknövekedés	382
Egyéb csökkenés	-227
Éves értékcsökkenési leírás	-685
Egyenleg 2020. december 31-én	5 289

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését ld a 34.2.3. táblában.

32.1.3. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)	2020.12.31.		
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	13	0	13
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	667	667
Összesen	13	667	680

(millió Ft)	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	2019.12.31. Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	15	0	15
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.

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

(millió Ft)	2020	2019
Lízing kötelezettségek kamata	-226	-186
A lízing kötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-167	-136
Allízingbe adott használatijog-eszközök bevétele	182	99
Rövid futamidejű lízingek ráfordításai	0	-103
Lízingek miatti teljes pénzkiáramlás	-680	-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

2019-ben a Lakás-takarékpénztár allízingbe adott általa bérelt irodát, melyet részben a leányvállalatainak adott tovább operatív lízing keretében, valamint egy harmadik külső félnek pénzügyi lízing keretében. 2020. november 1-jétől harmadik félnek történő bérbeadás kizárólag a Fundamenta Értéklánc Kft.-n keresztül valósul meg.

32.1.5. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2020	2019
Pénzügyi lízing		
Értékesítési eredmény	17	12
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	29	5
Operatív lízing		
Lízingbevétel	182	99

32.1.6. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2020	2019
1 éven belül	182	166
1-2 év	182	166
2-3 év	182	166
3-4 év	182	166
4-5 év	0	166
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	728	830

32.1.7. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2020	2019
1 éven belül	62	30
1-2 év	62	31
2-3 év	62	30
3-4 év	62	28
4-5 év	62	28
5 éven túl	192	117
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	502	264
Meg nem szolgáltatott pénzügyi bevételek	58	33
Nettó lízingbefektetés	444	231

32.2. 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

2020.12.31				
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	0	18
Egyéb pénzügyi követelések	0	508	0	0
Egyéb eszközök	0	3	0	0
Kötelezettségek				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	17	24
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	213	0	0
Céltartalékok	0	0	228	0
Egyéb kötelezettségek	0	336	64	0

2019.12.31				
(millió Ft)	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

32.2.2. táblázat - Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

2020.12.31				
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	0	2	0	1
Díj- és jutalékráfordítások	0	-8 646	0	0
Egyéb működési bevételek	0	612	0	0
Egyéb működési ráfordítások	0	-18	0	0
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-392	0
Anyagjellegű ráfordítások	-22	-122	-24	0
Osztalék				
Fizetett osztalék	1 281	0	0	0

2019.12.31				
(millió Ft)	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

A kulcspozíciókban 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.

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazását mutatja be az alábbi táblázat:

32.2.3. táblázat - Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

(millió Ft)	2020	2019
Rövid távú munkavállalói juttatások	334	322
Egyéb hosszú távú juttatások	82	104
Összesen	416	426

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása magában foglalja a bérüket, a nem pénzbeli juttatásokat és a kapcsolódó adókat is. Az IAS 24.17 b, és d, szerinti juttatások a Lakás-takarékpénztárnál nem relevánsak.

32.2.4. táblázat - Igazgatóság, felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása

(millió Ft)	2020	2019
Igazgatósági tagok	412	417
Felügyelő Bizottság tagjai	5	9
Összesen	417	426

32.3. Mérlegen 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 2 millió forint volt 2020. december 31-én és 5 millió forint 2019. december 31-én. (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 2020. december 31-én 155 millió Ft (2019.12.31: 155 millió Ft) összegű függő peresített követelést tart nyilván.

32.4. 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.

Az MNB a mérlegfordulónapot követően hozta nyilvánosságra vezetői körlevelet, mely alapján a 9 hónapnál hosszabb ideje moratórium alatt álló ügyletek kezelésére vonatkozóan alakít ki konkrét szabályrendszert. A moratórium tényét összhangban az EBA iránymutatással 9 hónapot követően alapvetően átstrukturálnak tekinti, melyre elvárja a megnövekedett kockázati paraméter alkalmazását. A moratóriummal érintett állomány Stage 2-be történő átsorolásának szabályrendszerét, és a kivételeket az átsorolás alól ez a körlevél szintén definiálja. A Lakás-takarékpénztár által alkalmazott módszertan alapja a rejtett Stage 3 portfólió azonosítása a rendelkezésre álló információk modellezési eszközökkel történő feldolgozására épül. A rejtett Stage 3 portfólió azonosítása alapján kalkulált többlet értékvesztés, a Stage 1-Stage 2 állományra került elporlasztásra management overlay alkalmazásával. Ezen logikát a januári körlevél azon javaslata mely szerint az érintett szerződések 9 hónap utáni Stage 2-kategóriába történő átsorolása szükséges, csupán minősítés oldalon érintené, az eredményhatást ugyanakkor 2020-ra várhatóan nem érintené, hiszen a rejtett Stage 3 állományra kalkulált értékvesztés állomány nem változik az által, hogy a Stage 1 és Stage 2 portfólió aránya változik. Ezen oknál fogva, illetve a vezetői körlevél gyakorlati útmutatása alapján a Lakás-takarékpénztár visszamenőlegesen nem végzi el ezen átsorolást a 2020 decemberében már 9 hónapon túl moratórium alatt álló szerződések esetén.

32.4.1 táblázat - Hitelportfólió 2020.12.31

Stage	Tényleges stage megoszlás (mrd Ft)	Stage megoszlás MNB vezetői körlevél alapján, amennyiben az 2020-ban alkalmazásra került volna (mrd Ft)
Stage 1	437,7	323,2
Stage 2	40,0	154,5
Stage 3	5,8	5,8
Összesen	483,5	483,5

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

32.5. 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,
- Funlzs GIRO-lebonyolítás,
- SPECTRA elektronikus banki ügyintézés,
- Abacus munkaidő és bérszámfejtő rendszer,
- WebBankár 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 átütetmezési 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 támogatja.
- 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. Felelőségük 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 limitalanyaok 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 kockázatosság 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 Cockpitet, 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, valamint a hitelnyújtási elkötelezettségek hitelminőségéről mutat be információkat.

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

34.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

(millió Ft)	2020.12.31			
	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	436 585	36 765	0	473 350
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 514	1 147	0	3 661
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 160	0	1 160
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	1 052	0	1 052
3 hónapon túli, nem jelentős	0	10	0	10
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	14	14
3 hónapon túli, jelentős	0	0	903	903
Átstrukturált	0	0	2 601	2 601
Objektív evidencia	0	0	215	215
Basel miatti kapcsolódó	0	0	108	108
Felmondott	0	0	1 164	1 164
Perzisztencia	0	0	310	310
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	426	426
Bruttó érték összesen	439 099	40 134	5 741	484 974
Értékvesztés állomány	-3 061	-518	-3 450	-7 029
Nettó könyv szerinti érték összesen	436 038	39 616	2 291	477 945
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
BB	0	0	0	0
BBB	56 183	0	0	56 183
Bruttó érték összesen	56 183	0	0	56 183
Értékvesztés állomány	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték összesen	56 183	0	0	56 183
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
BBB	137 585	0	0	137 585
A2	3 066	0	0	3 066
Bruttó érték összesen	140 651	0	0	140 651
Értékvesztés állomány	-127	0	0	-127
Nettó könyv szerinti érték összesen	140 524	0	0	140 524
Egyéb pénzügyi követelések - lízing követelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	444	0	0	444
Késedelmes napok száma: 31-90	0	0	0	0
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	0	0
Bruttó érték összesen	444	0	0	444
Értékvesztés állomány	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték	444	0	0	444
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	350	0	350

Késedelmes napok száma: 31-90	0	4	0	4
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	35	35
Bruttó érték összesen	0	354	35	389
Értékvesztés állomány	0	-10	-3	-13
Nettó könyv szerinti érték	0	344	32	376
Hitelek kötelezettségek				
0 napos hátralék	7 917	0	0	7 917
Legfeljebb 1 havi hátralék	57	0	0	57
Legfeljebb 2 havi hátralék	53	0	0	53
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	50	0	0	50
3 hónapon túli, nem jelentős	20	0	0	20
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	9	9
3 hónapon túli, jelentős	0	0	4	4
Perzisztencia	0	0	3	3
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	25	25
Hitelek kötelezettségek összesen	8 097	0	41	8 138
Értékvesztés állomány (cél tartalék)	-77	0	0	-77

				2019.12.31
(millió Ft)	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				
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

Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek

A Lakás-takarékpénztár pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesének állománya 2020. december 31-én 56 183 millió Ft volt (2019.12.31: 56 353 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 kitettségekkel 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
	2020.12.31.	2019.12.31.	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,98%	99,98%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	98,13%	97,53%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	86,99%	86,17%	ingatlan fedezet
Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,26%	0,30%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	0,00%	0,00%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	0,10%	0,16%	ingatlan fedezet

Lakossági jelzáloghitelezés

Az alábbi táblázatok a jelzáloghitelek és lakossági ügyfeleknek nyújtott előlegek hitelkockázati kitettségét 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)	2020.12.31.	2019.12.31.
50%-nál kisebb	218 670	199 899
51-70%	128 701	119 673
71-90%	101 664	102 532
91-100%	9 496	9 906
100% felett	26 265	25 768
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	484 796	457 778

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

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
50%-nál kisebb	2 653	3 567
51-70%	1 797	3 065
70% felett	1 291	2 852
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	5 741	9 484

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

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
50%-nál kisebb	3 399	4 774
51-70%	2 067	2 767
71-90%	2 161	3 467
91-100%	179	190
100% felett	332	490
Összesen	8 138	11 688

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 vagyontörlesztés, 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.

2020. 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. 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 kitettségét 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 valószínűségekre 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. Basel miatti kapcsolódó
11. Felmondott
12. Perzisztencia
13. 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 „Basel miatti kapcsolódó” kategóriánál megvizsgálásra kerül, hogy a szerződésnek van-e olyan adós mentén kapcsolódó szerződése, mely mögött BASEL által elfogadott ingatlan van (beleértve azokat az eseteket, amikor nem csak BASEL által elfogadott ingatlan van a szerződés mögött, vagy nincs a teljes kitettség BASEL-es ingatlannal fedezve) és 'Default' jelölést kapott vagy van-e olyan adós mentén kapcsolódó szerződése, mely nem lakossági hitelszerződés és 'Default' jelölést kapott.

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 Stage 1-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, lakossági hitelpiac bővülése.

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 (fedezett / nem fedezett) 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 ügylek 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 megtörténtnek 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 2019-ben a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálta:

- 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 valamelyikét:

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

A Lakás-takarékpénztár a default kritérium vizsgálata során 2020-ban megváltoztatta a feltételeket, így 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 két határérték mindegyikét:

Abszolút küszöb	Relatív küszöb
• MNB árfolyamon számolt 100 eurónak megfelelő forint érték	• ügylet összes szerződés szerinti kötelezettségének 1%-a

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 próbaidéjüket 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: a Lakás-takarékpénztár alapvetően átvette az MNB 2020. szeptemberi körlevélében közölt 2020/2021/2022-es előrejelzéseit. Ugyanakkor a 2020-as előrejelzést 50 bázisponttal rontottuk, mivel az MNB decemberi és szeptemberi 2020-as GDP előrejelzése között ennyi volt a különbség. Az előrejelzési horizont többi szakaszán (az MNB előrejelzések változatlansága miatt) nem változtattunk;
- Lakossági hitelbővülés: az MNB a 2020. decemberi Jelentés az inflációról című kiadványában közzétett sávos előrejelzés a lakossági hitelbővülésről 2020/2021/2022-ben. A Lakás-takarékpénztár az előrejelzési sáv két szélét vette át saját kedvező és kedvezőtlen forgatókönyvének, míg az alappályát a sávszélek között szakértői döntés alapján jelölte ki;
- Foglalkoztatásra vonatkozó adatok: a munkanélküliség feltételezett hatását megvizsgáltuk, de a végleges modellbe nem került bele statisztikai okokból.

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:

- A GDP éves volumenindexe
- A lakossági hitelállomány éves változása

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-takarékpénztárat 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 lejáratú 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	189 049	0,23%	40,00%

A koronavírus hatásai

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. már a pandémiás időszak legelején felvette a kapcsolatot az ügyfeleivel és azóta is folyamatos párbeszédben áll velük. Általánosságban elmondható, hogy a Lakás-takarékpénztár esetében a bankszektor átlagánál jóval magasabb, megközelítőleg 70% azon ügyfelek aránya, akik azt jelezték, hogy nem kívánnak élni a moratórium nyújtotta lehetőségekkel és továbbra is szerződés szerint teljesítik a törlesztési kötelezettségeiket.

Annak érdekében, hogy a moratóriumba belépett ügyfelek hiteleinek az esetében a megfelelő kockázati tartalékok megképzésre kerüljenek, a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálta és módosította az értékvesztés modelljét. A módosítás eredményeként modellezésre került a moratórium miatt rejtve maradó Stage 3 portfólió, és annak értékvesztés hatása az MNB által ajánlott makrogazdasági előrejelzés alapján. Ez az értékvesztés hatás management overlay alkalmazásával került leképzésre szerződés szinten a Stage 1 és Stage 2 teljes portfólióra vetítve. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. ezen konzervatív módszertan alkalmazásával készült fel a COVID helyzet várható hatásaira 2020-ban.

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)	2020.12.31.					2019.12.31.		
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztet t (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztet t (Stage 3)	Összesen	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztet t (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztet t (Stage 3)	Összesen
Egyenleg előző év december 31-én	754	139	3 833	4 726	814	237	3 583	4 634
Átsorolások	1 246	222	-1 468	0	1 529	-470	-1 059	0
Keletkeztetésből származó növekedés	223	0	0	223	206	0	0	206
További képzések	2 223	841	1 723	4 787	52	828	2 637	3 517
Feloldás	-1 293	-664	-504	-2 461	-1 809	-433	-543	-2 785
Kivezetésből származó csökkenés	-97	-32	-306	-435	-43	-25	-965	-1 033
Egyéb változások	5	11	173	189	5	2	180	187
Egyenleg december 31-én	3 061	517	3 451	7 029	754	139	3 833	4 726

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

2020.12.31				
(millió Ft)	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	101	0	0	101
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	79	0	0	79
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	0	0	0	0
Kivezetésből származó csökkenés	-53	0	0	-53
Egyenleg december 31-én	127	0	0	127
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	23	0	23
Keletkeztetésből származó növekedés	0	4	0	4
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	-5	0	-5
Egyéb változások	0	2	0	2
Kivezetésből származó csökkenés	0	-11	0	-11
Stage-ek közötti átsorolás	0	-3	3	0
Egyenleg december 31-én	0	10	3	13
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
Keletkeztetésből származó növekedés	0	0	0	0
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	0	0	0	0
Egyenleg december 31-én	0	0	0	0
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	101	0	1	102
Keletkeztetésből származó növekedés	717	0	0	717
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	2	2
Kivezetésből származó csökkenés	-620	-121	-3	-744
Stage-ek közötti átsorolás	-122	121	1	0
Egyenleg december 31-én	76	0	1	77

				2019.12.31
(millió Ft)	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
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	18	0	0	18
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	-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
Keletkeztetésből származó növekedés	0	12	0	12
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	1	0	1
Egyéb változások	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
Keletkeztetésből származó növekedés	0	0	0	0
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	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
Keletkeztetésből származó növekedés	649	1	2	652
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-549	-70	-3	-622
Kivezetésből származó csökkenés	-3	0	0	-3
Stage-ek közötti átsorolás	-69	69	0	0
Egyenleg december 31-én	101	0	1	102

Értékvesztett pénzügyi eszközök

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 7.3. megjegyzést.

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

2020. december 31-én a Lakás-takarékpénztár 1 millió (2019: 0 millió Ft) Ft értékben rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel.

Módosított pénzügyi eszközök

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

34.1.9. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	33 633	3 186
Nettó módosítási veszteség	-351	-10

34.1.10. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	Bruttó könyv szerinti érték	2020.12.31 Várható hitelezési veszteség állománya	Bruttó könyv szerinti érték	2019.12.31 Várható hitelezési veszteség állománya
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékelnek	124	1	324	1

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 kitétségek 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 kitétségek 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:

34.1.11. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2020.12.31.	2019.12.31.
Bruttó érték	484 796	457 778
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, Lakásszövetkezet</i>	<i>10 364</i>	<i>9 091</i>
Jelzáloggal fedezett	19	19
Fedezetlen hitelek	10 345	9 072
<i>Lakossági szektor</i>	<i>474 432</i>	<i>448 687</i>
Jelzáloggal fedezett	465 544	438 765
Fedezetlen hitelek	8 888	9 922
Összesen	484 796	457 778
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	25 308	21 749
Baranya	11 310	11 871
Békés	11 420	11 802
Borsod-Abaúj-Zemplén	26 935	34 023
Budapest	91 499	82 091
Csongrád-Csanád	24 994	22 857
Fejér	27 859	23 468
Győr-Moson-Sopron	28 980	26 754
Hajdú-Bihar	24 470	24 325
Heves	11 587	12 731
Jász-Nagykun-Szolnok	15 899	10 416
Komárom-Esztergom	23 658	18 194
Nógrád	5 109	5 725
Pest	79 016	60 043
Somogy	8 027	15 210
Szabolcs-Szatmár-Bereg	21 327	22 973
Tolna	10 171	11 531
Vas	7 692	5 100
Veszprém	21 068	26 016
Zala	8 467	10 899
Összesen	484 796	457 778

(millió Ft)	Hitelnyújtási elkötelezettségek	
	2020.12.31.	2019.12.31.
Elkötelezettség összege	8 138	11 688
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, lakásszövetkezet</i>	675	249
Jelzáloggal fedezett	0	0
Fedezetlen hitelek	675	249
<i>Lakossági szektor</i>	7 463	11 439
Jelzáloggal fedezett	7 266	11 195
Fedezetlen hitelek	197	244
Összesen	8 138	11 688

Az adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2020.12.31-én 140 524 millió Ft volt (2019.12.31: 109 412 millió Ft), melynek szektoronkénti részletezését az alábbi táblázat mutatja be.

34.1.12 táblázat - Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke

	2020.12.31.	2019.12.31.
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke	140 524	109 412
<i>Állami szektorral szemben</i>	137 458	109 412
<i>Pénzügyi szektorral szemben</i>	3 066	0
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke összesen	140 524	109 412

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 pilléreken 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 kockázatkerülő 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 Stratégiai eszköz- és forrásmenedzsment (SEFM) igazgatósága közösen végzi.

A Lakás-takarékpénztár operatív igazgatósági tagjai a felelős szakmai területek (különösen a SEFM és a Kontrolling) által készített jelentésekre támaszkodva felügyelik a likviditáskezelés folyamatait, értékeli a likviditási kockázatokat úgy stratégiai, mint taktikai szinten (ez utóbbit a Treasury osztály bevonásával), 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 (Treasurytól kapott heti jelentés), ami támogatja a felelősségteljes kontroll funkció gyakorlását.

Az ALCO a SEFM 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. Limit meghatározása az ALCO feladata.
- Kötvényportfólió duration és modified duration mutatója. Limit meghatározása az ALCO feladata.
- Kötvényportfólió lejárat struktúrája (lejárat koncentráció).
- Kötvényportfólió piaci értékének és könyvértékének különbsége. Likviditási vészhelyzet esetén a likvidációs sorrend meghatározására részletes jelentés szükséges.

Külső forrásbevonáshoz kapcsolódó információk

- **Kontrolling:** A likviditástervezéshez havi rendszerességgel elkészíti az ún. állománymodellt, amely minden ügyfelekhez 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 SEFM a likviditáskezelés központi szervezeti egysége, feladatai az alábbiakra terjed ki a likviditás kezelés kapcsán:

- felelős a likviditás hosszabb távú kezeléséért (nem operatív szinten, azaz ügyletkötésre nem jogosult, arra a Treasury osztálynak ad megbízást az ALCO, felső szintű, döntéshozó szerv (lásd később: VIII. pont) döntéseivel támogatott módon)
- alakítja a mérleg hosszabb távú lejáratú összhangját a Lakás-takarékpénztár üzleti modelljének és kockázati tolerancia szintjének figyelembe vétele mellett, az üzletmenet folytonosságát feltételezve.
- a jövedelmezőségi szempontok figyelembe vétele mellett ösztönzi a források megújítását
- menedzseli a kiegyensúlyozó kapacitások mértékét és összetételét, mindez lényegében a magas likviditású eszközállomány – amelynek döntő részét az állampapír portfólió képezi – menedzselését jelenti, lebonyolítást tekintve szintén a Treasury osztályra támaszkodva
- kihasználja a pótlólagos forrásbevonás lehetőségét, figyelemmel a Magyar Nemzeti Bank 2019. március 27-én, a Lakástakarékpénztár számára kiadott állásfoglalására
- fentiekhez is kapcsolódva felel a további bank specifikus mutatóknak (pl.: leverage ratio) és szabályozói követelményeknek (pl.: MREL) való megfelelésért
- Szakmai szempontból felügyeli a pénz- és tőkepiaci instrumentumok nyilvántartó rendszerét. Ez jelenti a rendszer frissítésének felügyeletét, fejlesztések esetén a tesztelések elvégzését

A likviditáskezelés operatív szervezeti egysége a Treasury osztály, aki feladatkörében eljárva:

- 30 napon belüli (rövid) futamidőre likviditási terveket készít.
- Kapcsolatot tart társterületekkel a rövid 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 számítania kell bizonyos tervezhető pénzmozgásokra.
- Szakmai szempontból felügyeli a legfontosabb elszámoló 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;

- 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 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 egy alkalommal végez részletes vizsgálatot. A likviditáskezeléssel kapcsolatos prudens magatartás (előírások betartása, folyamatok megfelelősége, kockázati szintek betartása stb.) ellenőrzése ezen vizsgálatok részét képezik.

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

$(30 \text{ napon belül lejáró pénzüpiaci betétek tőke és kamatösszege} + \text{a fedezetképes értékpapírok fedezeti értéke} + \text{a fedezetképes állományból kizárólag a rövid hátralévő futamidő miatt kiesett értékpapírok } 30 \text{ napon belül esedékes tőke és kamatösszege}) / \text{Várható } 30 \text{ napon belüli kifizetések}$

Minimálisan elvárt érték: 150%

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)	2020.12.31.	2019.12.31.
Január 1-jén	75 168	44 386
December 31-én	198 267	75 168
Időszaki átlag	171 799	47 837
Időszaki maximum	198 267	75 168
Időszaki minimum	38 684	29 038

34.2.2. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - Stresszelt likviditási mutató

(%)	2020.12.31.	2019.12.31.
Január 1-jén	312,72%	214,35%
December 31-én	858,32%	312,72%
Időszaki átlag	452,83%	277,48%
Időszaki maximum	858,32%	336,54%
Időszaki minimum	290,62%	214,35%

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

2020.12.31.							
(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)				
			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	621 217	-663 451	-9 956	-291 773	-111 742	-198 878	-51 102
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	8 407	-9 350	-494	-609	-1 295	-3 910	-3 042
ebből Lízingkötelezettségek	6 995	-7 938	-85	-163	-738	-3 910	-3 042
Kibocsátott pénzügyi garancia szerződések	0	0	0	0	0	0	0
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	8 138	-8 138	-8 138	0	0	0	0
Összesen	637 762	-680 939	-18 588	-292 382	-113 037	-202 788	-54 144
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	56 183	56 183	56 183	0	0	0	0
Értékpapírok	140 524	159 832	0	457	15 460	102 236	41 679
Ügyfelekkel szembeni követelések	477 945	566 830	4 294	12 340	52 999	252 226	244 971
Egyéb pénzügyi követelések	820	890	61	10	80	256	483
ebből Lízingkövetelések	444	502	5	10	47	248	192
Összesen	675 472	783 735	60 538	12 807	68 539	354 718	287 133

2019.12.31.							
(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)				
			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							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
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

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.

Az ügyfelek általi felmondási lehetőség miatt az áthidaló kölcsönrel nem rendelkező betétek pénzkiáramlását az 1-3 hónap közötti kategória tartalmazza.

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)	2020.12.31.	2019.12.31.
Pénzügyi eszközök		
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	0
Értékpapírok	129 798	93 581
Ügyfelekkel szembeni követelések	431 128	405 976
Egyéb pénzügyi követelések	694	472
Pénzügyi kötelezettségek		
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	416 730	402 932
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 222	6 112

a) Likviditási tartalékok

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

34.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2020.12.31		2019.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	51 635	51 635	45 532	45 532
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	4 548	4 548	10 821	10 821
Egyéb pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	0	0	0
Tehermentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	137 458	147 102	109 412	121 832
Központi bankoknál biztosítékként használható egyéb eszközök	3 066	3 058	0	0
Likviditási tartalékok összesen	196 707	206 343	165 765	178 185

b) Fedezetként felajánlott és jövőbeli finanszírozás-szerzéshez elérhető eszközök

A tárgyidőszakban a Lakás-takarékpénztárnak voltak refinanszírozási ügyletei. Az ügyletek során olyan módon adott át pénzügyi eszközöket, hogy az átadások nem feleltek meg a kivezetés feltételeinek. A

beszámolási fordulónapon nem voltak nyitott ügyletek, nem voltak átadott, de nem egészében kivezetett pénzügyi eszközök.

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 kitettség 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. 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- 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)	2020.12.31.			2019.12.31.		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	56 183	0	0	56 353	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	477 945	0	0	453 176	0	0
Értékpapírok	140 524	0	0	109 412	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	444	0	376	222	0	311
Pénzügyi eszközök összesen	675 096	0	376	619 163	0	311
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	621 217	0	0	562 415	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 995	0	1 412	6 544	0	1 148
Pénzügyi kötelezettségek összesen	628 212	0	1 412	568 959	0	1 148

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)	2020.12.31.				2019.12.31.			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 392	54 757	34	56 183	258	56 095	0	56 353
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	477 945	0	477 945	0	453 176	0	453 176
Értékpapírok	0	140 524	0	140 524	0	109 412	0	109 412
Egyéb pénzügyi követelések	745	75	0	820	469	64	0	533
Összesen	2 137	673 301	34	675 472	727	618 747	0	619 474
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	621 217	0	621 217	0	562 415	0	562 415
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 894	2 513	0	8 407	5 541	2 151	0	7 692
Összesen	5 894	623 730	0	629 624	5 541	564 566	0	570 107
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-3 757	49 571	34	45 848	-4 814	54 181	0	49 367

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek között kimutatott devizás tétel döntően lízinghez kapcsolódó kötelezettségből áll.

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	
	2020	2019	2020.12.31	2019.12.31
1 EUR =	351,17	325,35	365,13	330,52
1 USD =	307,93	290,65	297,36	294,74

34.3.4 táblázat - Érzékenység elemzés (devizakockázat)

Pénznem	Változás mértéke (%)	Saját tőkére gyakorolt hatás	2020.12.31.
			Eredményre gyakorolt hatás
EUR-ral szemben	2%	-75	-75

A Lakás-takarékpénztár devizakockázati kitettsége a 2019-es üzleti évben nem volt 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 szcenáriók kialakítása, extrém – igen valószínűtlen, de valamelyest realitással bíró - káreseményekkel kapcsolatos szcenáriók 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, kockázatterzékenységének 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 kockázatokot kezelő és ellenőrző szerve, főbb feladatai és felelősségi köre:

- A megállapított határidőkre köteles elkészíteni és a címzeteknek 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 rendelkezésre 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, kockázatossága 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 tőkeegyelelési 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 kockázattalálásnak és a szabályozói elvárásoknak megfelelő tőkeszintet. Amennyiben a Lakás-takarékpénztár tervezett kockázattalálásai meghaladják a saját források és a korábban felvett járulékos tőkeelemek által nyújtott tőkefedezetet, eseti intézkedésekkel biztosítja a prudens működést.

A Lakás-takarékpénztár 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 2020. és a 2019. 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)	2020.12.31.	2019.12.31.
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
Eredménytartalék	46 117	44 074
ebből: előrelátható osztalékok	0	-2 500
Átszámítási tartalék	0	0
Egyéb tartalék	6 193	5 966
Levonások	-7 844	-7 111
ebből: Immateriális javak	-7 844	-7 111
Szabályozói tőke összesen	48 567	47 030

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) megfigyelhetőek. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékeltek: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnaál 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-szemponturn megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értékke 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 áforrások 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 lejáráttal 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

					2020.12.31
(millió Ft)	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	56 183	0	0	56 183	56 183
Értékpapírok	150 160	0	0	150 160	140 524
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	502 222	502 222	477 945
Egyéb pénzügyi követelések	0	820	0	820	820
Kötelezettségek					
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	638 344	638 344	621 217
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	8 407	0	8 407	8 407
					2019.12.31
(millió Ft)	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

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: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (Regisztrációs szám: 005313). A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Könyvvizsgálat: 21 millió Ft + ÁFA
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 8 millió Ft + ÁFA
- Egyéb vizsgálat: 2 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 - 2020.12.31.							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	43 847	0	0	0	43 847
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	6 193	6 193
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	2 270	0	0	2 270
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	50 806	2 270	0	6 193	63 370
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	50 806	2 270	0	6 193	63 370

Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2019.12.31.								
(millió Ft)	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredménytartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Összesen
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

A fenti táblázatban 2020. december 31-ére és 2019. 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)	2020.12.31.	2019.12.31.
Eredménytartalék	43 847	39 570
Tárgyévi eredmény	2 270	7 004
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	46 117	46 574

38. Koronavírus (COVID19) hatása a 2020. évi beszámolóra

A 2020-as évet a hazai gazdaságban is a koronavírus terjedése, és az általa okozott károk mérséklésére tett kísérletek határozták meg. A magyar gazdaságot stabilnak mondható fundamentumok és erős növekedés mellett érte el a járvány márciusban, a járvány kitörését megelőzően a gazdaság kiegyensúlyozottan és dinamikusán növekedett. Ugyan az első negyedévben még 2,0%-os év/év alapú GDP-bővülés volt látható, a másodikban már a kelet-közép-európai régió legnagyobb, 13,5%-os visszaesése következett be Magyarországon. A visszaesés főleg a turisztikai és vendéglátóipari, valamint azokhoz köthető szektorokban volt drasztikus, azonban a pénzügyi szektorban is éreztette hatását.

A recesszió enyhítése érdekében a Magyar Kormány és a Magyar Nemzeti Bank több intézkedést vezetett be, amelyek a Lakás-takarékpénztár folyamataira és kockázatkezelési megfontolásaira is hatással voltak:

Magánszemélyek és vállalkozások 2020. március 18-áig megkötött hitelszerződéseinek esetében az MNB törlesztési moratóriumot (a tőke- és kamatfizetési kötelezettség felfüggesztése) vezetett be első körben 2020.12.31-éig, majd második körben 2021.06.30-áig általános alapon. A moratórium nem a kötelezettség elengedését, hanem későbbre halasztását jelenti, a tőke a moratórium idején is kamatozik, bár a kamat nem tőkésedik.

A Magyar Nemzeti Bank hosszú lejáratú, azaz 3, 6 és 12 hónapos, illetve 3 és 5 éves futamidejű fedezett, fix kamatozású hiteleszközt vezetett be korlátlan keretösszeggel, valamint az alultartalékolásra vonatkozó szankció felfüggesztésével felmentést adott a bankoknak a kötelezőtartalék-teljesítés alól.

A Monetáris Tanács 2020. április 7-ei ülésén a kamatfolyosó szimmetrikussá tételéről döntött. Akkor még változatlan 0,90%-os szinten hagyta az alapkamatot, illetve -0,05%-os szinten az O/N betéti kamatot, miközben az O/N és az 1 hetes fedezett hiteleszközének kamatát 1,85%-ra emelte. A jegybank egyhetes betéti eszközt vezetett be, melynek kamata kezdetben az alapkamat 0,90%-os szintjével egyezett meg, ugyanakkor az MNB rögzítette, hogy a kamatfolyosón belül eltérhet ettől, akár felfelé, akár lefelé. A Monetáris Tanács június-júliusi ülésein két lépésben 0,60%-ra csökkentette az alapkamatot, a jegybanki betét- és hiteleszközök kamatának változatlansága mellett. Szeptemberben a jegybank az egyhetes betéti kamatot 0,75%-ra emelte, és kinyilvánította, hogy ameddig az inflációs kockázatok indokolják, addig az alapkamat és az egyhetes betét kamata között különbséget tart fenn.

A Magyar Nemzeti Bank az állampapírpiacon stabil likviditási helyzetének megteremtése érdekében állampapír-vásárlási programot indított a másodlagos piacon, valamint a bankrendszer hosszútávú forrásellátottságának növelése céljából újraindította jelzáloglevél-vásárlási programját.

A járvány, a recesszió, a törlesztési moratórium, illetve a kapcsolódó intézkedések jelentős hatást gyakoroltak a Lakás-takarékpénztár eredményességére.

Vállalkozás folytatásának az elve

Az alábbiakban részletezetteknek is köszönhetően megállapítható, hogy a Lakás-takarékpénztár jelenlegi ismeretei alapján a vállalkozás folytatásának elve nem sérül, azt a járvány okozta negatív

hatások nem érintik jelentősen, így a jelen pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján kerültek elkészítésre.

Likviditási helyzet

A Lakás-takarékpénztár likviditási helyzete a pandémiás időszakban mindvégig stabil maradt. A törlesztési moratórium bejelentését követően vizsgált extrém likviditási stressz szcenáriónk is azt mutatták, hogy még szélsőségesen kedvezőtlen esetben is fenntartható a folyamatos fizetőképesség. Köszönhetően annak, hogy a Lakás-takarékpénztár ügyfeleinek több mint két harmada hiteleinek továbbfizetése mellett döntött, s ezen viselkedés az év hátralévő részében végig stabil maradt, elmondható, hogy az összes moratóriumos hatás eredője a likviditás alakulására nézve semleges volt. Az év végén jegybanki hitelműveletekhez felhasználható (repo képes) értékpapírok fedezeti értéke, illetve a legfeljebb 1 hétre lekötött betétek együttes állománya megközelítette a 200 milliárd forintot, ami a következő időszakok elé nézve is mindenképpen megnyugtató képet mutat. Az év során rövid távú refinanszírozásra rendelkezésre álló partnerek köre is bővült. Míg év elején csupán egy banki partner állt rendelkezésre egy rövid lejáratú hitelkeret formájában, addig az év végére a Lakás-takarékpénztár három bankkal is repo ügyletek lebonyolítására alkalmas (GMRA-Global Master Repurchase Agreement) megállapodást kötött, így stabilizálva a likviditáskezelési tevékenységét. A repo megállapodások partnerenként 5 milliárd forintnyi rövid refinanszírozás igénybevételét teszik lehetővé, míg a korábban említett hitelkeret 3 milliárd forint nagyságrendben biztosít rövid lejáratú forrásbevonási lehetőséget értékpapír fedezete mellett. A hitelkeret 2021 májusában jár le, megújítását a Lakás-takarékpénztár nem tervezi, mivel a repo keretek a rövid lejáratú forrásbevonási igényeit bőségesen kielégítik. A futamidőket illetően a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően legfeljebb 6 hónapos futamidejű repo ügyletek kötésére van lehetőség. Amennyiben a fentebb említett keretek nem volnának elégségesek, úgy a Lakás-takarékpénztár az értékpapír állományának fedezeti értékének (collateral value) erejéig a Magyar Nemzeti Bank fedezett hitelinstrumentumaihoz is hozzáféréssel rendelkezik.

A pandémiás helyzetre való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank mint felügyelő hatóság felé eleinte heti, később kétheti rendszerességgel külön adatszolgáltatás keretében a likviditási helyzet alakulásáról is beszámolt a Lakás-takarékpénztár.

A Magyar Nemzeti Bank számos intézkedést hozott a bankrendszer finanszírozási igényeinek segítésére. A Lakás-takarékpénztár, ha szükségesnek ítéli, élni tud ezekkel a lehetőségekkel.

Hitelportfólió

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. már a pandémiás időszak legelején felvette a kapcsolatot az ügyfeivel és azóta is folyamatos párbeszédben áll velük. Általánosságban elmondható, hogy a Lakás-takarékpénztár esetében a bankszektor átlagánál jóval magasabb, megközelítőleg 70% azon ügyfelek aránya, akik azt jelezték, hogy nem kívánnak élni a moratórium nyújtotta lehetőségekkel és továbbra is szerződés szerint teljesítik a törlesztési kötelezettségeiket.

Annak érdekében, hogy a moratóriumba belépett ügyfelek hiteleinek az esetében a megfelelő kockázati tartalékok megképzésre kerüljenek, a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálta és módosította az értékvesztés modelljét. A módosítás eredményeként modellezésre került a moratórium miatt rejtve maradó Stage 3 portfólió, és annak értékvesztés hatása az MNB által ajánlott makrogazdasági előrejelzés alapján. Ez az értékvesztés hatás management overlay alkalmazásával került leképzésre szerződés szinten a Stage 1 és Stage 2 teljes portfólióra vetítve. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. ezen konzervatív módszertan alkalmazásával készült fel a COVID helyzet várható hatásaira 2020-ban.

Tőkehelyzet

A Lakás-takarékpénztár tőkehelyzete rendkívül stabil. A 2. pillér szerinti tőke-iránymutatás értelmében minimálisan elvárt tőkekövetelmény mutató (OCR-mutató) 11,54%. Ezzel szemben a teljes CET 1 szerinti tőkemegfelelési-mutató 20,26%, mely majdnem a duplája a minimálisan elvártnak.

Az auditált számok alapján az év végi szavatoló tőke értéke meghaladta a 48 milliárd forintot.

Eredményhatás

Mivel a meghirdetett moratórium az érintett hitelek esetében nem jelentős (kivezetést nem eredményező) szerződésmódosításnak tekintendő és a kamatbevételek pénzügyileg egy későbbi időpontban kerülnek rendezésre, a Lakás-takarékpénztár „veszteséget” szenved el, mivel a jövőbeni cash flow-k nettó jelenértéke csökken az eredeti effektív kamatlábbal történő diszkontálás hatására.

Minden érintett szerződés esetében meghatározásra és lekönyvelésre került az egyösszegű eredményhatás, mely a jelentőségéből adódóan külön soron (Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye) került kiemelésre az eredménykimutatásban. Az így elszámolt teljes 2020. évi hatás 2,3 Mrd Ft összegben rontotta a tárgyévi eredményt.

Halasztott adók

A Lakás-takarékpénztár a jogszabályok adta lehetőséggel élve úgy döntött, hogy az áttérési adó miatt keletkezett ráfordításait az áttérés adóévének (2018) és az azt követő két adóév (2019 és 2020) adóalapjában három egyenlő részletben érvényesíti.

Az elfogadott tervszámok alapján a 2021. év adózás előtti eredménye várhatóan 6,4 Mrd Ft lesz, mely teljes egészében fedezetet fog biztosítani a halasztott adó érvényesítésére.

Budapest, 2021.02.22.



Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

**Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Üzleti jelentés**

2020. 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	5
2.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI	6
2.1.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. STRATÉGIÁJA (2020-2022)	6
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.	FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	14
10.	NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS	15
10.1.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. ÜZLETI MODELLJÉNEK ISMERTETÉSE	15
10.2.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. 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	16
10.3.	A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. ÜZLETI KAPCSOLATAIVAL, TERMÉKEIVEL ÉS SZOLGÁLTATÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK ISMERTETÉSE, ÉS EZEK KEZELÉSI MÓDJAINAK BEMUTATÁSA, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A 10.2. PONTBAN FELSOROLT TÉMAKÖRÖKRE	17
10.4.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG SZEMPONTJÁBÓL LÉNYEGES NEM PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓK ISMERTETÉSE	18

1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

1.1. Makrogazdasági keretfeltételek

Növekedés

A 2020-as évet a hazai gazdaságban is a koronavírus határozta meg, a gazdasági teljesítmény 6,5% körüli mértékben esett vissza. Az egyes nemzetgazdasági ágak produktivitása között jelentős eltérés mutatkozott. Az ipari teljesítmény a második negyedévi zuhanást követően talpra állt, a mezőgazdaságban mérsékelt volt a visszaesés mértéke az év folyamán. Az építőiparban az év második felében kezdődött a visszaesés, ugyanakkor az ágazat kilátásai a bejelentett kínálati oldali kedvezményeknek, ill. keresleti oldali támogatásoknak köszönhetően jónak mondhatók. A legnagyobb és tartós visszaesést a szolgáltató szektor egyes ágazatai, mint például szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás, szállítás, művészet és szórakoztatás szenvedték el. A háztartások fogyasztása a kedvezőnek tűnő munkaerőpiaci adatok ellenére néhány százalékkal visszaesett, a beruházási volumenben és a külkereskedelmi teljesítményben is kétszámjegyű csökkenést láttunk. 2021-ben a legnagyobb kérdés, hogy mikorra sikerül beoltani a lakosságot, hogy a korlátozó intézkedések megszüntethetők legyenek. Éppen ez okozza a 2021-es évre vonatkozó gazdasági előrejelzések bizonytalanságát, melyet tükröz az MNB által megadott 3,5-6,0%-os növekedési sáv is.

Munkaerőpiac

A tavaszi hónapokban a kedvező munkaerőpiaci mutatók romlani kezdtek, csökkenésnek indult a foglalkoztatottság. A korlátozások feloldását követően, nyár közepétől egyre többen tértek vissza a munkaerőpiacra. A legfrissebb adatok szerint a foglalkoztatottak száma megközelítette az egy évvel ezelőtti szintet, a munkanélküliségi ráta a 4,8%-os csúcsról év végére 4,4%-ra esett vissza. A bértámogatási programok a munkaerőpiac stabilizálódását szolgálták, és feltehetően még 2021 első felében is velünk maradhatnak. A dekonjunktúra és az alacsonyabb teljes idős foglalkoztatottság ellenére a bérdinamika 2020-ban is erős maradt, a nemzetgazdasági átlagkereset közel 9%-kal emelkedett egy év alatt.

Infláció

2020 első hónapjaiban a hazai fogyasztói árindex elsősorban a megnövekedett nyersanyag- és élelmiszerárak következtében, gyengülő forintárfolyam mellett átmenetileg a jegybanki toleranciasáv fölé emelkedett (3,9 - 4,7%). Ezt követően a visszacsökkenő üzemanyagárak és a támogató bázishatás mellett a járvány és az ahhoz kapcsolódó korlátozó intézkedések, ill. azok feloldása voltak legnagyobb hatással az árakra. A harmadik negyedév során néhány részpiacon megugrott a kereslet, illetve egyes termékek esetén a termelési láncok lassú helyreállása miatt átmenetileg korlátozott kínálat volt jellemző. Az árak növekedési üteme éves átlagban 3,3%-on alakult.

Egyensúly

A 2020. évi költségvetést még 1%-os GDP-arányos hiánnyal fogadták el, azonban a költségvetési folyamatokat is teljes mértékben átírta a járvány. Elsősorban a gazdaságvédelmi intézkedések okán 2020 egészében az államháztartás központi alrendszere 5548,6 milliárd forintos hiányt mutatott, mely a GDP 9% körüli értéket jelent. A GDP-arányos államadósság 2020-ban nyolc év csökkenést követően jelentősen, 81% fölé emelkedett.

Kamatszint, árfolyam

A Magyar Nemzeti Bank tavasszal a járvány okozta negatív gazdasági hatások mérséklése és a pénzügyi rendszer stabilitásának, szükséges likviditásának biztosítása, és a gazdaság újraindításának megalapozása érdekében több jelentős intézkedést hozott, melyek eredményesnek bizonyultak. A rövid hozamok az év eleji 0% körüli szintről a tavaszi hónapokra 1% fölé emelkedtek, majd az év második felében ismét lefelé indultak.

és 0,30% körül fejezték be az évet. A bankközi kamatok esetében hasonló mozgást láttunk, annyi különbséggel, hogy azok nem csökkentek vissza az év második felében, hanem az egyhetes betéti kamat szintje körül stabilizálódtak. A hozamgörbe 3-5 éves és 10-15 éves szakaszán is az év eleji rekordalacsony szintekről a tavaszi hullámban átmenetileg 100-130 bp-tal emelkedtek a hozamok, majd az év második felében már lefele csorogtak. Év végére az MNB eszközvásárlási programjának köszönhetően a 10 éves hozam nagyjából az egy évvel ezelőtti szinten, 2,0% körül állt, miközben a 15 éves hozam jelentősen csökkent, a 2019. év végi 2,80%-ról 2,25%-ra esett. Az év egészét tekintve tehát a hosszú hozamok csökkenésének köszönhetően az MNB elképzelésének megfelelően, a hozamgörbe lényegesen laposabbá vált.

Március közepén a globális kockázatkerülés felerősödésével, a forint euróval szembeni árfolyama 330-as szintről 370-ig gyengült, a dollárral szemben 10%-kal értékelődött le év elejéhez képest. A nyári hónapokban a monetáris politikai intézkedések és a visszaeső infláció hatására 345-350-es zónába tért vissza az árfolyam. Az év végét 360 fölötti szinten zárta a forint az euróval szemben, míg a globális kockázatvállalási kedv növekedése okán a második félévben jelentősen begyengülő dollárral szemben 295-ös szint körül állt.

Lakás-takarékpénztári piac változásai 2020-ban

Az OTP Lakástakarék után 2020 október 31-től az Erste Lakástakarék is felfüggesztette a lakás-takarékpénztári termékek, illetve áthidaló kölcsönök értékesítését.

1.2.A kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A 2020. évet a koronavírus okozta járvány megjelenése és ennek gazdasági hatásai befolyásolták. Megfigyelhető volt a lezárásokat követő piaci visszaesés 2020 Q1 végén, majd ezt követően a piac visszaállt a normál pályájára.

Különösen nagy hatást gyakorolt a gyorsan kiterjedten bevezetett hiteltörlesztési moratórium, ami társaságunkat is érintette, így jelentősen befolyásolta üzleti céljaink teljesülését.

A Kormány 2020-ban is továbbra is kiemelt figyelmet fordított a családpolitikai támogatásokra- és ezen belül is a fiatalok és gyermekes családok lakhatásának elősegítésére.

2020 kormányzati intézkedési közül kiemelendők a kedvezményes 5% ÁFA kulcs, ennek visszaigényelhetősége, és a szintén új lakás vásárlásához kötött illetékmentesség. Megjelent az 50%-os felújítási támogatás a gyermekes családok számára, az ezt megelőlegező kamattámogatott hitel felújításra, valamint a gyerekszám függő többgenerációs CSOK. Továbbra is a „Babaváró hitel” dominálta a hitelezési piacot és ennek előnyös feltételei miatt csökkent a hagyományos lakáshitelek részaránya.

A lakáshitelek esetében az MNB likviditást támogató intézkedéseinek hatására is továbbra is historikusan alacsony THM szintek figyelhetők meg. A Fogasztóbarát lakáshitelek térnyerésének köszönhetően 2020-ban már az új folyósításokon belül döntő arányt képviselnek a legalább 5 évre fixált kamatozású hitelek, amelyek stabilitást, kiszámíthatóságot biztosítanak a bankrendszerben és az ügyfeleknek egyaránt. A Fundamenta–Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Társaság vagy Fundamenta–Lakáskassza Zrt.) a teljes futamidő alatt állandó feltételekkel nyújtja hiteleit.

2020-ban a kiadott lakásépítési engedélyek száma 2019-hez képest csökkent, de az átadott új lakások száma az előző évi szinten mozgott. A lakáspiaci tranzakciók száma a koronavírus okozta járvány közvetlen hatásaitól eltekintve szintén megfelelt a 2019 évinek, így azt látjuk, hogy a lakásépítés és tranzakciók mennyiségben az előző évi értékek közelében alakultak. A lakásárak tekintetében differenciálódást láthattunk: az agglomerációs és vidéki forgalom élénkebb volt, míg Budapesten stabilizálódott a kereslet és az árak. Nagyon jelentős eltérések figyelhetők meg az ország régiói és a település típusok között is.

1.3.A lakás-takarékpénztárak tevékenységét meghatározó jogszabályi környezet alakulása

A 2020-as évben a Társaság üzletmenetét főként a járványhelyzet következtében meghozott kormányzati intézkedések befolyásolták. A koronavírus-járvány okozta gazdasági válság enyhítését célzó hitelezést érintő rendkívüli kormányzati intézkedések számos feladatot keletkeztettek Társaságunk oldalán. A 47/2020 (III.18.) számú kormányrendelettel bevezetett és a 2020. évi LVII. törvény által a vészhelyzetet követően fenntartott fizetési moratórium értelmében valamennyi adós a rendelet közzétételét megelőzően kötött hitel-, kölcsön-, és pénzügyi lízingszerződéseire fizetési haladékokat kapott 2020. december 31. napjáig. A fizetési haladék kizárólag olyan hitelszerződések esetében volt alkalmazandó amelyek 2020. március 18. napján huszonnégy órákor fennálltak és azok alapján a szerződéses összeg folyósítása már megtörtént. A moratórium ideje alatt az említett szerződésekből eredő törlesztő-, kamat-, vagy egyéb díjfizetési kötelezettségét az adósoknak nem kellett teljesítenie. A moratórium automatikusan volt alkalmazandó, tehát annak igénybevétele nem igényelte az adós jognyilatkozatát, ugyanakkor a rendelet arra is lehetőséget biztosított, hogy az adós továbbra is az eredeti szerződéses feltételek szerint teljesítsen. Szintén a gazdaságvédelmi mentőcsomag részeként került kihirdetésre a vészhelyzet során a végrehajtással kapcsolatban teendő intézkedésekről szóló 57/2020. (III.23.) Kormányrendelet, amely alapján a március 24-én folyamatban lévő végrehajtási eljárások a vészhelyzet megszűnését követő 15. napig szüneteltek. A vészhelyzet pénzügyi szektorra gyakorolt hatásainak mérséklése érdekében az MNB is számos intézkedést hozott, ilyen volt többek között az ICAAP vizsgálatok felfüggesztése, osztalékfizetés korlátozása, rendszerkockázati tökepuffer képzése alóli felmentés a kereskedelmi ingatlan projekthitel kitettségek esetében, illetve az átmeneti könnyítések a lakossági jelzáloghitelfolyósítások esetében az értébecslés és a közjegyzői okiratba foglalás tekintetében.

Az Országgyűlés 2020. október 28.-án hirdette ki az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézségekkel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvényt, amely további fél évig biztosítja a fizetési moratórium lehetőségét 2021. január 1. és 2021. június 30. között az egyes hátrányosabb helyzetben lévő társadalmi csoportok és vállalkozások számára. Azon adósok vonatkozásában, akikre a meghosszabbított fizetési moratórium szabályai nem terjedtek ki és fizetési képességük meggyengülése miatt nem tudtak határidőben teljesíteni a törvény hitelfelmondási tilalmat léptetett életbe. A kormány végül 2020. december 22. napján megjelent veszélyhelyzeti rendeletével az fizetési moratórium 2021. évi szabályait valamennyi adósra kiterjesztette.

A veszélyhelyzetre tekintettel meghozott, egyéb Társaságunkat érintő jogszabályváltozások:

- a veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 502/2020. (XI.16.) Korm.rendelet
- 2020. március 19. napját követően kötött szerződés alapján felvett, zálogjoggal nem biztosított fogyasztói hitelek esetén a teljes hiteldíjmutató 2020. december 31-ig nem haladhatta meg a jegybanki alapkamat öt százalékponttal növelt mértékét.
- egyes adótörvények módosításáról szóló 2020. évi CXVIII. törvénnyel bevezetésre került a hitelintézetek járványügyi helyzettel összefüggő különadója
- A pénzügyi ágazat rugalmas működése érdekében szükséges intézkedésekről szóló 145/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet

A lakás-takarékpénztárak működését közvetlenül szabályozó jogszabályok nem változtak.

Egyéb jogszabályváltozások:

- 2020. november 11-én kihirdetésre került a pénzügyi közvetítőrendszer egyes elemeit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2020. évi CX. törvény. A törvény több helyen módosította a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényt, illetve tartalmazza a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításait

- Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény módosítása
- Számos ponton módosult a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- Megjelent a 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról, ennek kapcsán pedig módosult a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

2. A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI

2.1. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. stratégiája (2020-2022)

A 2019-ben frissített stratégiában a lakásfinanszírozói- és lakhatási ökoszisztéma kialakításának célja mellett a következő négy irány került kijelölésre. Ezen céljaink továbbra is érvényesek, a Covid-19 járvány hatására a stratégiai célok pontosítását 2020 novemberében hagyta jóvá a társaságunk Közgyűlése.

- **Növekedés:** további 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 Társaság 2019-ben kezdte meg a „Lakhatási Ökoszisztéma” kiépítését, melynek lényege, hogy új piaci szegmensekbe történő belépéssel az otthonteremtés egyre több területén tudja szolgáltatásaival támogatni ügyfeleit a társaságunk.

A stratégia megvalósításának első lépése a Fundamenta Solar elindítása volt, ennek fókuszában a napelem-rendszerek telepítésének közvetítése, illetve finanszírozása áll. A Társaság 2020-ban a Fundamenta Értéklánc Kft leányvállalatán keresztül belépett az ingatlanközvetítés piacára is. A Fundamenta Ingatlan elindításának köszönhetően a cégcsoport egy kézből tudja kínálni az ingatlanok vételét, eladását, valamint finanszírozását.

A koronavírus járvány - különösen az életbe lépett Hitelmoratórium - miatt 2020-ban hátráltatta bizonyos stratégiai céljaink időarányos teljesítését, és a fenti Ökoszisztéma felfuttatását, így ezek megvalósítása 2021 egyik fő célja lesz.

2020 lényeges változása volt a Home office munkavégzés szerepének jelentős megnövekedése, amit a digitális munkavégzésre történő gyors átállásunk, ezen képességeink lényeges javulása tett lehetővé. Ez a változás minden bizonnyal a következő években is hatással lesz a működésünkre.

2.2. Jövőbeni célkitűzések

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. továbbra is elkötelezetten szolgálja ügyfeleit azok lakáscéljainak elérésében.

A betétkifizetések, hitelfolyósítások volumenét, várható idejét a továbbra is kiszámítható ügyfélviselkedés alapján képesek vagyunk évekre jól előrejelezni. Továbbra is fontos célunk marad ügyfeleink magas szintű kiszolgálása, bizalmuk megtartása.

2021 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 2021 egyik fő célja ezen üzleti tevékenységünk felfuttatása és stabilizálása.

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 Covid-19 járvány hatására 2020-ban részben előrehozott, kikényszerített, működési és ügyfelfolyamatokat is érintő digitalizálás, 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 Társaság 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 számol, 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 alapozunk.

3. ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

A 2020-es év értékesítési teljesítményét nagymértékben befolyásolta a koronavírus járvány miatti általános korlátozások. A kedvezőtlen makrogazdasági környezete hatásait a társaság termék- és folyamatfejlesztéssel és az értékesítési ösztönzők átalakításával igyekezett kompenzálni.

A Fundamenta-Lakáskassza Kft.-vel függő közvetítői jogviszonyban álló saját értékesítési szervezet hatékony működése továbbra is fennállt, melynek köszönhetően az új szerződések több, mint 98%-át a Személyi Bankár hálózat kötötte. Az online felületen és a Kimenő Call Center által kötött szerződések aránya 1%-ot tett ki.

A Partnerértékesítési üzletágon belül a legjelentősebb teljesítménnyel rendelkező partnerek a brókerek, a Takarékok csoport, az UniCredit Bank és a Generali Biztosító voltak, azonban ezeknek a partnerek teljesítménye sem ért el jelentősnek mondható volument.

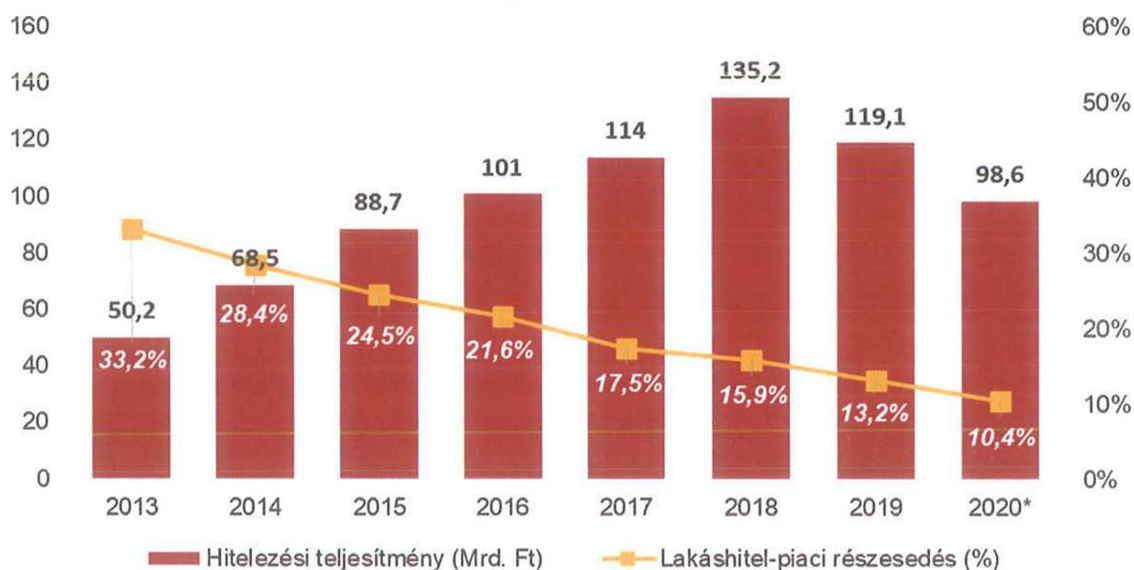
Az ügyfelek a 2020-as évben 37%-kal magasabb szerződéses összeget választottak, mint 2019-ben. Az emelkedés legfőbb oka, a kialakított új állami támogatás nélküli termékeink a korábbiakhoz képest jóval magasabb, akár 50 milliós szerződéses összeg elérését teszik lehetővé. 2020-ban az új szerződések esetében a legrövidebb, 4,5-7 éves módozatok aránya 35%-ot tett ki, ezzel egy időben az ügyfelek több, mint 48%-a legalább 10 éves, sokszor gyermeke részére kötött öngondoskodási formát választott.

A 2019-ben bevezetett Gyarapodó-, Gyerek és Otthonteremtő Lakásszámla adta az új értékesítés legnagyobb hányadát. A Gyerek Lakásszámla segítségével a szerződő a kiskorú kedvezményezett későbbi lakásálmainak megvalósulását tudja elősegíteni évi 30% bónusz mellett. 2020 decemberben az újonnan kötött Gyarapodó és Gyerek lakásszámla betéti kamatát 0,5%-ról 0,1%-ra csökkentették.

A 2020-as évben a lakáshitelpiac a 2019-es évhez hasonlóan erős évet zárt. A vonatkozó év végéig nagyságrendileg 930 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 Társaság 99 milliárd Ft új hitel kihelyezésével vette ki a részét ebből az összegből. A lakáshitel-piacon ez megközelítőleg 10%-os piaci részesedést eredményezett. A lakossági hitelezési teljesítményt kiegészíti még 2,3 milliárd forintnyi társasházaknak, lakásszövetkezeteknek nyújtott hitel.

Hitelezési teljesítmény és lakáshitel-piaci részesedés a lakáshitel-piacon



*A 2020-as év piaci részesedése novemberig tartalmazza az adatokat

A felhasználási célokat tekintve a sorrend nem változott, továbbra is a leggyakoribb felhasználási cél a lakásvásárlás. 2019-hez 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 631,7 milliárd forintot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 10%-os, illetve 56 milliárd forintos növekedést jelent.

A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, a 2020-ban beérkező ügyfél-megtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 13%-kal csökkentek, ami nagyrészt a moratóriummal érintett áthidaló kölcsönök betétbefizetéseinek elhalasztása okozott.

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.

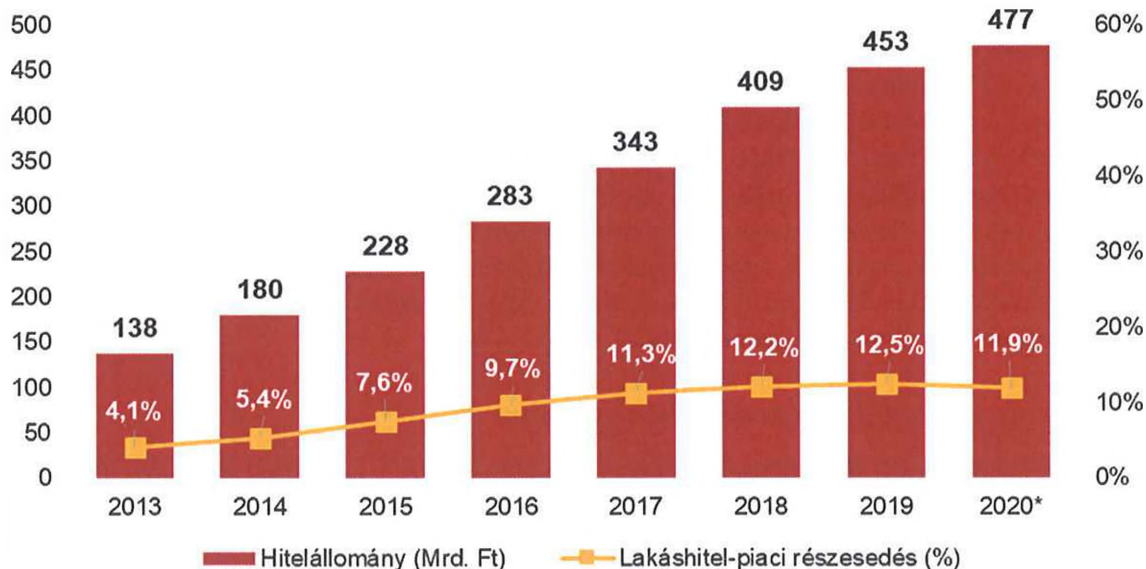
Bár a csökkenő kamatok mellett nem meglepő módon növekedett az elő- és végtörlesztések száma, a hitelállomány így is jelentősen bővült, az előző év 453 milliárdos szintjéről 477 milliárdra emelkedett, ami az előző évhez képest több mint 5%-os emelkedést jelent.

Megnevezés	2016	2017	2018	2019	2020
Tőkekövetelés (millió forint)	282 613	343 084	408 806	453 062	476 630
Hitelszerződések száma (db)	103 652	112 652	121 751	125 124	120 398

A 477 milliárd forintra 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 2020-ban némileg csökkent az előző évekhez képest, a hitelintézet 2020 végén a teljes magyar lakáshitelállomány közel 12%-át birtokolta.

Hitelállomány és hitelpiaci részesedés a lakáshitel-piacon



*A 2020-as év piaci részesedése novemberig tartalmazza az adatokat

A portfólió minősége továbbra is kiváló, az állományban levő ügyletek túlnyomó többsége, 96%-a jelzáloggal fedezett.

4.2. Befektetési tevékenység

Eszköz oldali kamatozó állományunk 618,6 milliárd forintról 672,0 milliárd forintra növekedett 2020-ban. Hitelállományunk mintegy 23,6 milliárd forinttal nőtt, ami az előző évhez képest közel 5,2%-os emelkedést jelent.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 165,5 milliárd forintról 195,2 milliárd forintra emelkedett a tárgyév során. Ebből látható, hogy mérlegfőösszeg emelkedésünk a korábbi hiteltúlsúlyos növekedéssel szemben kiegyensúlyozottabbá vált, ahogyan arra modellszámításaink alapján számítani

lehetett. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 31,1 milliárd forinttal növekedett, míg a bankbetét-állomány kis mértékben, 1,4 milliárd forinttal csökkent. A bankbetét állomány döntő részét, közel 95%-át a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki, míg 5%-át devizabelföldi hitelintézeteknél helyeztük el. A betét és értékpapír állomány összességében jelentős mértékű növekedése mögött kettő jelentősebb tényező húzódik. Egyrészt a terveinkkel összhangban a tárgyévben jelentős mértékben nőtt a betétállományunk, másrészt a pandémiás helyzettel is összefüggésben új hitelkihelyezéseink a terveink alatt maradtak.

A fix kamatozású pénz- és tőkepiaci portfólió duration-je egy év alatt 3,7-ről 2,9-re csökkent. A változás hátterében egyrészt az áll, hogy igazodva a szabályozói elvárásokhoz a banki könyvi kamatkockázatunkat igyekeztünk csökkenteni, másrészt a fentebb említett alacsonyabb hitelezési volumen miatt könyveinkben maradt szabad likviditást is rövidtávú eszközökben helyeztük el.

A tárgyév során, illetve az év zárásakor sem rendelkezünk határidős kötvénypozícióval.

Befektetési stratégiánk középpontjában a szigorú likviditásmenedzsment mellett továbbra is a hosszú távú, kiegyensúlyozott jövedelmezőség áll, ezt egy konzekvens eszköz-forrás menedzsment tevékenység mentén igyekszünk megvalósítani. Tevékenységünk 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.)

A fenti eszközzrendszer alkalmas arra, hogy hosszú távú céljainkat támogató, felelős döntéseket hozzassunk, a tevékenységünket érintő kockázatokra rávilágíthassunk, azokat megfelelő módon kezelhessük. Az eszköz-forrás menedzsment központi szervezete az ALCO.

4.3. Pénzügyi helyzet és eredmény alakulása

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mérlegfőösszege a fordulónapon 696 270 millió forint volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 9,0%-os bővülést jelent. A növekedés jórészt az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek 10,5%-os emelkedéséből adódik.

A Társaság jegyzett tőkéje 2 001 millió forint, melyet további 2 100 millió forint tőketartalék, és 43 861 millió forint eredménytartalék egészít ki. A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 1 616 millió forintot (a mérlegfőösszeg 0,23 százalékát). A céltartalékok közül a legnagyobb tételt (704 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 2020-ban.

Egyszeri hatások miatt a Társaság a 2019-es év eredményénél lényegesen alacsonyabb, 3 200 millió forintos adózás előtti, illetve 2 270 millió forintos adózott eredménnyel zárta a 2020-as évet. A társaság a 2020-as év eredménye után nem tervezi osztalék fizetését.

Az adózás előtti eredmény elmarad a tervezett eredménytől. Az alábbiakban bemutatjuk a tervektől való eltérések főbb okait.

- Befektetések eredménye

A bruttó befektetési állomány ebben az évben a tervezettnél dinamikusabban, 55,3 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 tervet meghaladó lakástakarék-pénztári értékesítési teljesítmény miatt a jutalékráfordítás magasabb volt, mint az előző évi, illetve mint a tervezett érték. A hitelek esetében a folyósítás nem érte el a tervezett szintet, így a jutalékráfordítások is elmaradtak attól, illetve a tavalyi értéktől. Emellett a jutalékként elszámolt tételek jelentős része az IFRS előírásoknak megfelelően a futamidő alatt porlasztásra kerül.

- **Díjbevételek**

A számlavezetési díjból ebben az évben 1 251 millió forint bevétele keletkezett a Társaságnak. Az eladott új szerződések és emelések után elszámolt számlanyitási díjak összege porlasztásra kerül a szerződés futamideje alatt, így az a 2020-as eredményt közvetlenül nem befolyásolta.

- **Költségek**

A személyi jellegű ráfordítások 1,7%-kal csökkentek az előző évhez képest, a tervezett szintet nem érték el. Az intézkedéseknek köszönhetően az igazgatási költségek szintén nem érték el sem a tavalyi, sem pedig a tervezett értéket. Az értékcsökkenési leírás ellenben mind a tavalyi, mind a tervezett összeget meghaladta, ám összességében a költségek összesített szintje nem érte el sem a tervezett, sem a tavalyi szintet.

- **Hitelek után képzett értékvesztés**

A hitelek értékvesztését 2020-ban jelentősen befolyásolta a koronavírus negatív hatásainak enyhítésére bevezetett moratórium. Az ennek nyomán elszámolt egyszeri tételek miatt az értékvesztés nagymértékben meghaladta a tervezett értéket.

- **Egyéb ráfordítások**

Az egyéb ráfordítások között került elszámolásra a moratórium alá tartozó hitelek módosult cash-flow-ja miatt elszámolt egyösszegű veszteség, amely nem tervezetten 2,4 mrd Ft-tal rontotta a tárgyév eredményét.

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 étvággyal 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 végrehajtatását 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. decemberi és 2020 júliusi 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 Társaság 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.

2020-ban 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 likviditási tervezés, valamint stressz scenáriók elemzése kiemelt figyelmet kap.

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.

6. FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. létszáma az üzleti év végére 582 fő volt, melyből 45 fő foglalkoztatására rész munkaidőben került sor.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. foglalkoztatáspolitikáját 2020-ban az üzleti prioritások és a vállalati stratégia megvalósítása mellett elsősorban a pandémiás helyzethez való alkalmazkodás határozta meg. Működésünk során munkavállalóink és ügyfeleink egészségvédelme, a távmunka feltételeinek vállalati szintű kiterjesztése, az üzletmenet-folytonosság fenntartása élvezett prioritást.

A home office bevezetésével megváltoztak az oktatásszervezési feladatok. Megszűntek a csoportos és személyes jelenléti igénylő fejlesztési programok. Szakterületi és a digitális szakértelmet fejlesztő képzéseink átkerültek az eLearningbe, valamint online kurzusok keretében folytatódtak.

A hatékonyság, a teljesítményorientáció és a prudens működés támogatása érdekében alkalmazott teljesítménymenedzsment rendszer – az üzleti eredményeken túl - a szükséges kompetenciák értékelését is lehetővé teszi.

A Munkatársak kiválasztása, beillesztése, képzése, ösztönzése során - a megváltozott működési feltételek között is - 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 támogatassák.

A Társaság mindezek mellett kiemelt figyelmet fordít a kollégái elégedettségének, jól-létének megőrzésére, javítására. A távmunka által biztosított rugalmas munkavégzési lehetőségek bevezetését a munkatársak

pozitív visszajelzéssel fogadták. Béren kívüli juttatásaink keretében kiemelt hangsúlyt fektetünk 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 kockázatvállalási képességét és hajlandóságát; amely nem ösztönöz túlzott kockázatvállalásra, 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 Társaság 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.

A Társaság változóbér-rendszere (bónusz és jutalék) ösztönzőleg hat, és lehetőséget ad a munkatársak kiemelkedő teljesítményének elismerésére.

A megelőző évekhez képest – a pandémia hatására - konszolidálódott munkaerőpiaci helyzet, csökkent a fluktuáció és könnyebbé vált a toborzás. Ugyanakkor továbbra is fontos munkáltatói cél a tehetségek megtartása és a még mindig nehezebben elérhető IT munkakörök bevonása. Az utánpótlás biztosítása érdekében intenzív kapcsolat kiépítésére került sor több felsőoktatási intézménnyel, a gyakornoki program számos kollegának biztosított belépési lehetőséget a munka világába.

Hisszük, hogy a munkatársi élmény ugyanolyan fontos, mint ügyfeleinké. Az első három hónapban az új kollegák kiemelt képzésben részesülnek a Társaság által nyújtott termékekről, a piaci környezetről, szervezeti működésről. Fontos szempont a társterületek, elsősorban az értékesítés megismerése. A vállalati kultúra része a projektmunka, amely számos munkatársunknak kínál lehetőséget a szakmai előmenetelhez, függetlenül a szervezeti hierarchiában elfoglalt helyétől.

7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

A Társaság 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, 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 2013 januárjában létrehozott Fundamenta Gondoskodás Alapítványnak – a társadalmi felelősségvállalás terén betöltött kiemelkedő szerepe mellett – célja a vállalat munkatársai, vállalkozó partnerei, nyugdíjasai, volt dolgozói, illetve azok közvetlen családtagjainak segítése, támogatása szociális, oktatási, képzési-nevelési, egészség-megőrzési, betegség-megelőzési, rehabilitációs, szabadidősport, kulturális területen. Az

alapítvány célja továbbá az e célok megvalósításához kapcsolódó eszközök, támogatások felkutatása, alkalmazása.

Az Alapítványon keresztül munkavállalóink is bekapcsolódhatnak a CSR tevékenységekbe, önkéntes program keretében támogatják a rászorulókat, illetve vesznek részt adománygyűjtésben, jótékonyági kampányokban. Önkéntes programjaink segítségével olyan közösségeket támogatunk, amelyek önerőből nem tudják rendbe tenni, felújítani a létük kereteiként szolgáló intézményeket. Így az elmúlt évek során önkénteseink óvodákat, szociális intézményeket, idősek otthonát, fogyatékkal élőket ellátó intézményeket varázsoltak tisztábbá, élhetőbbé és biztonságosabbá. A 2018-ban indult „mini” önkéntes programjaink segítségével nehéz sorsú családok otthonainak felújításában segédkezünk. 2020-ban a pandémia miatt bevezetett korlátozások következtében sajnos több, személyes jelenlétet igénylő önkéntes akciónk eimaradt, azonban az év során így is több, mint 1000 gyermeket támogattunk akcióinkkal.

A Társaság kiemelten fontosnak tartja a felnövekvő generáció pénzügyi tudatosságának és pénzügyi ismereteinek növelését, ezért is döntött a Legyél Te is Pénzügyi Junior klasszis! diákverseny támogatása mellett 2020-ban. A versenyre közel 800 csapat nevezett, akik 3 fordulóban mérették meg magukat a szakmai zsűri előtt.

TELEPHELYEK BEMUTATÁSA

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. székhelye 2019. április 1. óta az 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 tíz vidéki fiókteleppel rendelkezik:

Telephelyek listája:

- 1108 Budapest, Kozma utca 2.
- 1037 Budapest, Lajos utca 80.

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.
- 3526 Miskolc, Arany János tér 1. D. lház. 3. em.
- 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 27. 2. em.
- 6000 Kecskemét, Kisfaludy utca 8. 1. em. 107.
- 8000 Székesfehérvár, Mátyás király körút 5. 2. em.
- 7621 Pécs, Rákóczi út 62-64. 1. em.
- 5000 Szolnok, Nagy Imre körút 8. A. ép.

9. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem történt jelentős mérlegfordulónap utáni esemény a pénzügyi beszámoló elfogadásáig.

10. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS

10.1. 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 módozattól 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. a lakáscélú betétgyűjtés és hitelezés jelentős szereplője:

- a lakástakarékpénztári betéti szerződések piacán mintegy 50% részesedéssel rendelkezik a szerződések állományából,
- a teljes lakossági lakáscélú hitelezésben mintegy 10-12% 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. 2020-ban kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett.

10.2. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 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 Társaság elkötelezett a környezettudatos és társadalmilag felelős vállalatirányítás mellett. Ennek az elköteleződésnek a jegyében fogadta el a Társaság igazgatósága 2019-ben a környezettudatossággal és fenntartható fejlődéssel kapcsolatos vállalati irányelveket. A fenntarthatósági koncepció célja egy olyan működési keretrendszer kialakítása, mely a gazdasági, pénzügyi célok mellett a környezet védelmére, a környezeti erőforrások megőrzésére, kíméletes használatára, valamint a klímaváltozás kezelésére is kiemelt figyelmet fordít. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részt vesz minden, a magyar hatóságok által indított, a hitelintézetekre is vonatkozó új kezdeményezésben, így a Magyar Nemzeti Bank Zöld Programjában is.

A technológia gyors fejlődése a bankszektorra is komoly hatással van, hiszen a digitalizáció terjedése egyrészt új ügyféligényeket teremt, másrészt pedig új, innovatív banki működési folyamatok kialakítását teszi lehetővé. A Társaság által meghirdetett vállalati stratégia egyik lényeges eleme a digitális folyamatok fejlesztése, aminek a belső működési folyamatok digitalizálásán túlmenően része az ügyfélkapcsolatok gyors, könnyen elérhető digitális platformra történő terelése is.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. elkötelezett a papírfelhasználás csökkentése iránt, így hosszú távú stratégiai célja a digitalizáció kiterjesztése, mind az ügyfélszolgálatban, mind belső folyamataiban. Szerződéskötéskor már kizárólag digitálisan rögzítjük ügyfeleink személyi okmányait fénymásolás helyett. 2019-ben bevezetett Webbankár keretrendszerünkön keresztül egyre bővülő körben válnak ügyfeleink számára elérhetővé a papírmentes, elektronikus ügyintézési lehetőségek.

A 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 Társaság még elfogadta Emberi jogi politikáját, amelyben megfogalmazza, hogy az emberi jogok tiszteletben tartása alapvető a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és azon közösségek fenntarthatóságához, amelyekben működünk. A Társaság elkötelezetten biztosítja, hogy az emberekkel méltósággal és tisztelettel bánjanak.

A Társaság Emberi jogi politikája azokat a nemzetközi emberi jogi alapelveket követi, amelyeket az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata fogalmaz meg. A Társaság elkötelezett az esélyegyenlőség biztosítása és fentartása mellett. Nem fogad el semmiféle megkülönböztetést, sem fajra, színre, nemre, nyelvre, vallásra, politikai vagy bármely más véleményre, nemzeti vagy társadalmi eredetre, vagyoni, születésre, vagy bármely más olyan körülményre való tekintettel, amelyet a vonatkozó törvények nevesítenek.

Ügyfélszolgálati irodánk kialakításában valamint a honlapunkon lehetővé tettük a fogyatékkal élő ügyfeleink számára a szolgáltatásaink korábbiaknál még komfortosabb elérhetőségét.

Munkatársainkkal való kapcsolatunkban tovább bővítettük az egyéni fejlesztési lehetőségeket, a rendszeres tájékoztató 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
- Ajándékozássra és vendéglátásra vonatkozó előírások, szabályok, tilalmak
- Adományozások, szponzorálás, jótékonyági szerepvállalás szabályai
- Compliance szempontú átvilágítás szerződött partnereink, beszállítóink, szakértőink és közvetítőink esetén
- Etikai és Viselkedési Kódex munkatársak számára
- 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.

10.3. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. üzleti kapcsolataival, termékeivel és szolgáltatásaival összefüggő kockázatok ismertetése, és ezek kezelési módjainak bemutatása, különös tekintettel a 10.2. pontban felsorolt témakörökre

A Társaság konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággal rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, mely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. A hitelintézet vezető testületei elkötelezettek a kockázattvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a Társaság 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 Társaság 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 Társaság jó hírnevét rontó eseményekkel szemben, javítja a szolgáltatások minőségét, jó hatással van a Társaság 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 aktiv 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 hitelintézettről lévén szó, a Társaság 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.

10.4. Az üzleti tevékenység szempontjából lényeges nem pénzügyi teljesítménymutatók ismertetése

- Kezelt szerződésállomány 2020.12.31-én: 785 ezer betéti és hitelszerződés, közel 3 695 milliárd Ft szerződéses összegben
- Megtakarítási minőség (tényleges megtakarítás/elvárt megtakarítás, 2020-as év átlaga alapján): 80,0%
- Összes ügyfél-megtakarítás 2020-ban: 128 milliárd Ft

Budapest, 2021.02.23.



Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja