

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényeseinek

Az egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) mellékelt 2021. évi egyedi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített egyedi pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 709 212 M Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó egyedi teljes átfogó jövedelem kimutatásából – melyben a teljes átfogó jövedelem 5 393 M Ft nyereség –, egyedi saját tőke változás kimutatásából, egyedi cash flow kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyedi pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

Véleményünk összhangban van az auditbizottságnak címzett 2022. február 23-i kiegészítő jelentésünkkel.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A Társaságnak a 2021. január 1-től 2021. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a kiegészítő melléklet 37. pontjában kerültek bemutatásra.

Legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint kijelentjük, hogy az általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások összhangban vannak a Magyarországon alkalmazandó jogszabályokkal és előírásokkal és nem nyújtottunk az Európai Parlament és a Tanács 537/2014-es rendeletének 5. cikke, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről és a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 67/A (1) és (2) bekezdése szerinti tiltott szolgáltatásokat.

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 329 M Ft.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Ügyfelekkel szembeni követelésekre képzett értékvesztés

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az egyedi pénzügyi kimutatások lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az egyedi pénzügyi kimutatások egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Társaság működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az egyedi pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várákozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyedi pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az egyedi pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az egyedi pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	329 M Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Adózás előtti eredmény 5%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk az adózás előtti eredményt a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint, az egyedi pénzügyi kimutatások felhasználói a Társaság teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 5%-os arányt vettük figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az egyedi pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Ügyfelekkel szembeni követelésekre képzett értékvesztés

Az amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek nettó összege 2021. december 31-én 510 233 M Ft, ami a mérlegfőösszeg 72%-át képezi. A mérlegben megjelenített értékvesztés összege 8 728 M Ft.

A vezetés a kapcsolódó feltételezéseket, egyenlegeket és becsléseket a kiegészítő melléklet számviteli politikára vonatkozó részének 4.1.b és 6.3 pontjában, valamint az 11., 27., 34.1. és a 38. pontokban tette közzé.

Az értékvesztés meghatározása szubjektív feltételezések alkalmazásán alapul és a vezetéstől nagyfokú becslést igényel, a csoportos értékvesztés kalkulációja során, főleg a COVID-19 járványból adódó jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetet figyelembevéve.

Megértettük a teljes hitelezési folyamatot a folyósítástól a monitoringig és az értékvesztés számításáig, azonosítottuk a főbb kontroll pontokat, valamint teszteltük azok működési hatékonyságát, beleértve a vezetés általi jóváhagyást is.

Ennek során azon módszerek és folyamatok módosítására összpontosítottunk, melyeket azért vezettek be, hogy a COVID-19 járvány miatt a jelenlegi és jövőbeli környezetben megfigyelhető megnövekedett bizonytalanság értékvesztésre vonatkozó hatását számszerűsíteni lehessen.

A csoportos értékvesztés esetében szakértőink bevonásával megvizsgáltuk az alkalmazott értékvesztés számítási módszertant és annak standarddal lévő összhangját, mintavételes alapon újraszámoltunk kiválasztott paramétereket, valamint az értékvesztést, megvizsgáltuk a Társaság

Az értékvesztés számítás első lépése annak azonosítása, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e, a figyelembe vett információk határozzák meg, hogy 12 havi, vagy élettartamra vonatkozó várható hitelezési veszteséget kell megjeleníteni.

A csoportos értékvesztés számításához a Társaság értékvesztési modelleket alkalmaz, amely modellek a megtérülő összeg becsléséhez legfontosabb paraméterként a nemteljesítés valószínűségét, a nemteljesítéskor várható kitettségértéket, valamint a nemteljesítés esetén várható veszteséget számszerűsítik az IFRS 9 standard előírásai alapján, jövőbeli gazdasági körülményekre vonatkozó előrejelzések figyelembevételével.

A modellezési módszertanokat múltbeli tapasztalatok felhasználásával fejlesztik ki, és ez – azon bizonytalan gazdasági körülmények között, amelyek jelenleg eltérő mértékben érintenek egyes ügyfélszegmenseket – csökkentheti megbízhatóságukat az értékvesztés megfelelő becsléséhez.

További nehézséget okoz az a tény, hogy a COVID-19 járvány gazdasági következményeinek csökkentése érdekében a magyar állam meghosszabbította az előző évben bevezetett fizetéskönnyítési programokat, ideértve az adósok többségének rendelkezésére álló és egy részük által továbbra is használt törlesztési moratóriumot. Ezek a programok nehezítik a hitelportfólió esetleges romlásának időben történő megjelenését, és mesterségesen alacsony megfigyelt nemteljesítési rátákat eredményeznek.

A fentiek kezelése érdekében a vezetés az értékvesztés számítás során kvantitatív és kvalitatív kiigazításokat alkalmazott, amelyek a következőket tartalmazzák:

- További kritériumok bevezetése a hitelkockázat jelentős növekedésének megítélésére főleg a moratóriumban maradó ügyfelekhez kapcsolódóan
- A hitelkockázati paraméterek becslési módszerének további szakértői becslésen alapuló módosítása.

Kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre, mivel az egyenlege jelentős, valamint meghatározása során szubjektív feltételezéseket

értékvesztés paraméter számításhoz használt programját.

Továbbá, megvizsgáltuk az alapadatokat (ideértve a paraméterek modellezéséhez és az értékvesztés számításához felhasznált adatokat is), megvizsgáltuk azokat a kritériumokat, amiket annak megállapításához használtak, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e és azok alkalmazását, és elemeztük az értékvesztés alakulását.

A Covid-19 fokozott becslési bizonytalanságának kezelése érdekében megvizsgáltuk a hitelkockázati paraméterek és modellek megfelelőségét, figyelembe véve a jelenleg megfigyelt adatok állami fizetéskönnyítési programok miatti lehetséges torzulásait. Értékeljük a fent említett torzulások miatt alkalmazott várakozások és becslések elfogadhatóságát is, hogy azonosítani tudjuk az egyes ügyfelek vagy ügyfélcsoportok hitelkockázatának jelentős növekedését.

Áttekintettük a kiegészítő melléklet 4.1.b és 6.3 pontját és a 11., 27., 34.1. és a 38. pontjait annak érdekében, hogy felmérjük, hogy a közzétételek az előírásokkal összhangban vannak-e.

és megítéléseket igényel a menedzsment részéről, különösen a COVID-19 világjárvány gazdasági hatásának felmérése során tapasztalható magas szintű bizonytalanság miatt.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az egyedi pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az egyedi pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az egyedi pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a Társaság közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősül és az adott üzleti év mérleg fordulónapján a számviteli törvény 95/C. §, (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek teljesültek, így az üzleti jelentésében a 95/C. § szerinti nem pénzügyi kimutatást kell közzétennie. Ebben a tekintetben nyilatkozunk kell arról, hogy az üzleti jelentés tartalmazza-e a 95/C. § szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Társaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi egyedi pénzügyi kimutatásaival és az üzleti jelentés összhangban van 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.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Az üzleti jelentés tartalmazza a 95/C. §, (1) bekezdés szerinti nem pénzügyi kimutatást.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyedi pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az egyedi pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése.

Az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a

vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel egyedi pénzügyi kimutatásokban 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 könyvvizsgáló egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyedi pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyedi pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyedi pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. 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 véleményyt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel egyedi pénzügyi kimutatásokban való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaságnak a 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 egyedi pénzügyi kimutatásokban 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 egyedi pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyedi pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – 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, ha voltak ilyenek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Társaság első alkalommal 2021. február 23-án (2021. június 1-i hatállyal) választott minket könyvvizsgálójává.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Könczöl Enikő.

Budapest, 2022. február 23.

Könczöl Enikő
Üzlettárs
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 007367
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Fundamenta-Lakáskassza
Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság

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

2021. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

2021. DECEMBER 31-EI EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	3
A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA	4
A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁSA	5
A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 7.18 ÉS 21. MEGJEGYZÉSEK)	7
AZ EGYEDI 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	12
6. JELENTŐS SZÁMVITELI POLITIKÁK	12
7. ÚJ VAGY MÓDOSÍTOTT STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK ALKALMAZÁSA	37
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	39
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	43
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	43
10. ÉRTÉKPAPÍROK	43
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	44
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	46
13. BEFEKTETÉSEK LEÁNYVÁLLALATOKBAN	46
14. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	48
15. IMMATERIÁLIS JAVAK	49
16. EGYÉB ESZKÖZÖK	51
17. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	51
18. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	52
19. CÉLTARTALÉKOK	52
20. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	55
21. SAJÁT TŐKE	55
22. NETTÓ KAMATBEVÉTEL	56
23. DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	57
24. OSZTALÉKBEVÉTELEK	57
25. DEVIZÁS TÉTELEK ÁRFOLYAMNYERESÉGE / -VESZTESÉGE	58
26. AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN („ABÉ”) ÉRTÉKELT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK KIVEZETÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ EREDMÉNY	58
27. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	59
28. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	59
29. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	60
30. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	60
31. NYERESÉGADÓK	61
32. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	66
33. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	74
34. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	74
35. TŐKEMENEDZSMENT	112
36. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	113
37. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	118
38. KORONAVÍRUS (COVID19) HATÁSA A 2021. ÉVI BESZÁMOLÓRA	121
39. ÚJRAMEGÁLLAPÍTÁSOK	123

2021. DECEMBER 31-EI EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2021.12.31	2020.12.31 (újra- megállapítva)	2020.01.01 (újra- megállapítva)
ESZKÖZÖK				
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.	75 494	56 183	56 353
Értékpapírok	10.	103 286	140 524	109 412
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	510 233	477 945	453 176
Egyéb pénzügyi követelések	12.	815	820	533
Befektetések leányvállalatokban	13.	1 359	1 359	1 359
Ingatlanok, gépek, berendezések	14.	6 917	8 390	9 130
Immateriális javak	15.	8 082	7 844	7 111
Tényleges nyereségadó-követelések	31.	803	870	369
Egyéb eszközök	16.	2 223	1 778	764
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		709 212	695 713	638 207
FORRÁSOK				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	17.	630 953	621 217	562 415
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	18.	6 038	8 407	7 692
Céltartalékok	19.	1 535	1 560	1 541
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	31.	434	25	0
Halasztott adókötelezettségek	31.	577	572	986
Egyéb kötelezettségek	20.	1 547	1 197	2 624
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		641 084	632 978	575 258
Jegyzett tőke	21.	2 001	2 001	2 001
Tőketartalék	21.	2 100	2 100	2 100
Eredménytartalék	21.	45 006	43 259	39 201
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	21.	13 628	13 089	12 860
Kiegyenlítési tartalék	21.	6 959	6 959	6 959
Általános tartalék	21.	6 669	6 130	5 901
Tárgyévi eredmény	21.	5 393	2 286	6 787
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		68 128	62 735	62 949
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		709 212	695 713	638 207

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2021	2020 (újramegállapítva)
Kamatbevételek	22.	29 956	29 320
Kamatráfordítások	22.	-9 374	-8 836
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	22.	20 582	20 484
Díj- és jutalékbevételek	23.	1 824	1 611
Díj- és jutalékráfordítások	23.	-1 596	-2 329
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	23.	228	-718
Osztalékbevételek	24.	800	0
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége	25.	79	-457
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	26.	917	761
Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye	38.	-821	-2 255
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	27.	-1 553	-2 153
Egyéb működési bevételek	28.	871	626
Egyéb működési ráfordítások	29.	-1 948	-1 728
Működési költségek	30.	-12 559	-11 359
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		6 596	3 201
Nyereségadók	31.	-1 203	-915
NETTÓ EREDMÉNY		5 393	2 286
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		5 393	2 286

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2 021	2020 (újramegállapítva)
NETTÓ EREDMÉNY		5 393	2 286
Működési tevékenységhez kapcsolódó módosítások			
Értékcsökkenés és amortizáció	30.	2 615	2 496
Értékpapírok értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	9	79
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	1 506	2 110
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	15	11
Kapott osztalék	24.	-800	0
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	26.	-917	-743
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye	28.	-5	-23
Lízingekkel kapcsolatos, pénzmozgással nem járó eredményhatások	32.1	-217	0
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak egyéb kivezetésének eredménye	14.,15.	43	0
Céltartalék képzés és feloldás	19.	-25	19
Nyereségadó-ráfordítás	31.	1 203	915
Működési cash-flow az állományváltozások előtt:		3 427	4 864
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások			
Értékpapírok	10., 26.	933	277
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	-33 794	-26 878
Egyéb pénzügyi követelések	12.	-10	-299
Egyéb eszközök	16.	-445	-1 546
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	17.	9 736	58 803
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével	18.	-144	838
Egyéb kötelezettségek	20.	350	-2 063
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások összesen:		-23 374	29 132
Kapott osztalék	24.	800	0
Fizetett nyereségadók	20.	-722	-677
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		-14 476	35 605

Befektetési cash-flow	Megjegyzés	2 021	2020
Értékpapírok megszerzése	10.,26.	-10 353	-88 887
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek	10.,26.	47 567	58 163
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	14.	-390	-598
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének bevétele	14.	19	40
Immateriális javak megszerzése	15.	-1 544	-1 870
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		35 299	-33 152

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2 021	2020
Lízingkötelezettségek visszafizetése	32.1.	-955	-680
Fizetett osztalék	21.	-557	-1 943
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		-1 512	-2 623
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		19 311	-170
Egyenleg előző év december 31-én	9.	56 183	56 353
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	9.	75 494	56 183

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

A tárgyidőszakban a Lakás-takarékpénztár 6 876 millió Ft (2020: 6 680 millió Ft) kamatot fizetett. A fizetett kamatokból 6 716 millió Ft a működési rész (2020: 6 454 millió Ft), 160 millió Ft a finanszírozási rész (2020: 226 millió Ft). A befolyt kamatok összege 28 945 millió Ft (2020: 26 609 millió Ft). A befolyt kamatokból 23 240 millió Ft a működési rész (2020: 21 241 millió Ft), 5 705 millió Ft a befektetési rész (2020: 5 368 millió Ft) .

2021-ben a lízingkötelezettségek visszafizetésének kamatrésze 160 millió Ft (2020: 226 millió Ft), a tőkerésze 795 millió Ft (2020: 454 millió Ft) volt.

A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 7.18 ÉS 21. MEGJEGYZÉSEK)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	Átértékelési tartalék	Tárgyévi eredmény	Összesen
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék		
Egyenleg 2020. január 1-jén (közzétéve)	2 001	2 100	39 570	6 959	5 966	0	63 600
Módosítás	0	0	-369	0	-65	0	-651
Egyenleg 2020. január 1-jén (újra- megállapítva)	2 001	2 100	39 201	6 959	5 901	0	62 949
Nettó eredmény	0	0	0	0	0	2 286	2 286
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	2 286	2 286
Előző évre járó osztalék	0	0	-2 500	0	0	0	-2 500
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	6 787	0	0	-6 787	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	4 287	0	0	-6 787	-2 500
Általános tartalék	0	0	-229	0	229	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-229	0	229	0	0
Egyenleg 2020. december 31-én	2 001	2 100	43 259	6 959	6 130	0	62 735
Egyenleg 2020. december 31-én (közzétéve)	2 001	2 100	43 847	6 959	6 193	0	63 370
Módosítás	0	0	-588	0	-63	0	-635
Egyenleg 2020. december 31-én (újra- megállapítva)	2 001	2 100	43 259	6 959	6 130	0	62 735
Nettó eredmény	0	0	0	0	0	5 393	5 393
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	5 393	5 393
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	2 286	0	0	-2 286	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	2 286	0	0	-2 286	0
Általános tartalék	0	0	-539	0	539	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-539	0	539	0	0
Egyenleg 2021. december 31-én	2 001	2 100	45 006	6 959	6 669	0	68 128

AZ EGYEDI 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, ami a Társaság közvetlen anyavállalata: 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 2021.12.31-én:

A tulajdonosi szerkezetben 2020.12.31-hez képest változás nem történt.

Tulajdonosok	Névértéke (Ft)	Névre szóló törzsrészvény Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	Tulajdoni hányad (%)
<i>Bausparkasse Schwäbisch Hall AG</i> (DE-74523 Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52)	10 000	102 551	1 025 510	51,25
<i>Bausparkasse Wüstenrot AG (BWAG)</i> (A-5020 Salzburg, Alpenstraße 70)	10 000	27 278	272 780	13,63
<i>Wüstenrot & Württembergische AG</i> (DE-70176 Stuttgart, Gutenbergstraße 30)	10 000	22 942	229 420	11,47
<i>Generali Biztosító Zrt.</i> (HU-1066 Budapest, Teréz krt. 42-44.)	10 000	29 770	297 700	14,88
<i>UniCredit Bank Hungary Zrt.</i> (HU-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)	10 000	14 777	147 770	7,38
<i>Sberbank Magyarország Zrt.</i> (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 képviselését 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 2022.02.22-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) IFRS 9 üzleti modell és SPPI (solely payments of principal and interest) megfontolások

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

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

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti besorolására, ezen belül is az üzleti modellre és SPPI-ra vonatkozó számviteli politikát a 6.2. b) megjegyzés mutatja be részletesebben.

b) IFRS 9 modell alkalmazása a várható hitelezési veszteség (ECL) meghatározása során

Az IFRS 9 keretrendszerben a várható veszteség kerül számszerűsítésre a már bekövetkezett veszteséggel szemben. Az IFRS 9 ECL számításához minden szerződés besorolásra kerül egy-egy kosárba (Stage 1, Stage 2, Stage 3) a minősítési folyamat részeként.

Egy ügylet Stage 3-ba kerül, amennyiben default-os, azaz teljesíti bármelyik default kritériumot. A Stage 3-as ügyletek jelentik az értékvesztett és nemteljesítő kategóriát is.

Ekkor az ügyletre vonatkozó értékvesztés kiszámításnak módja a következő:

$$ECL = \text{Kitettség} * LGD * (1 - CR).$$

Stage 2-be azon szerződések kerülnek, melyeknél jelentősen megnőtt a hitelkockázat, de default kritériumot nem teljesítenek. (Az erre vonatkozó indikátorokat a 6.4 tartalmazza.) Stage 2 esetén teljes élettartamra vonatkozó várható veszteséget szükséges számítani, a következő módon:

$$ECL = LEL = PD(1) * LGD(1) * EADD(1) + \dots + PD(n) * LGD(n) * EADD(n)$$

A Stage 1-be kerülő ügyletekre 12 havi várható veszteség kerül kiszámításra:

$$ECL = 12M EL = PD(1) * LGD(1) * EADD(1) + \dots + PD(12) * LGD(12) * EADD(12)$$

Az ECL meghatározásához szükséges paramétereket a Társaság historikus adatokon számítja ki, a számítás módját és eredményét teljeskörűen dokumentálja és évente frissíti, felülvizsgálja.

Az IFRS 9 alapján az előretekintő információk beépítéséről a 34.1/d (Jövőre vonatkozó információk) fejezetben található leírás. Továbbá az IFRS 9 lehetőséget ad management overlay alkalmazására is, amennyiben az indokolt, erről bővebb leírás a 34.1/d A koronavírus hatásai című fejezetben található.

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:

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 6.3. 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 6.11. megjegyzés

Effektív kamatláb meghatározása (ügyfélbónusz)

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.

5. Értékelési elvek

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

6. Jelentős számviteli politikák

6.1. 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.

6.2. 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 kintlevő 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 beszédésével 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 kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell

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

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

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

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

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

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

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

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

Szerződéses pénzáramlások vizsgálata

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

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

Annak értékelésekor, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, a tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat a pénz időértékének, egy meghatározott időszak alatt kintlevő 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 kintlevő 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 kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései-e. Ennek értékelésekor a Lakás-takarékpénztár az alábbiakat mérlegeli:

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

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

Átsorolások

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

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

Pénzügyi kötelezettségek besorolása

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

c) Kivezetés

Pénzügyi eszközök kivezetése

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

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

Pénzügyi kötelezettségek kivezetése

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

d) Változások a várható cash-flow-k vonatkozásában

Várható cash-flow változás

Amennyiben az ügylet becsült cash-flow-iban változás következik be, a Lakás-takarékpénztár megváltoztatja a pénzügyi eszköz, illetve kötelezettség bruttó 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 különbözet 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 valós értéken történő 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 valós értéken történő 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 különbözetet az eredményben Kamatbevételként / Kamatráfordításként kell elszámolni.

e) Valós értékelés

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

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

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

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

- 1. szint: aktív piacon azonos eszközökre és kötelezettségekre (módosítás nélküli) jegyzett ár alapján.
- 2. szint: az 1. szint jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árakból levezetve) megfigyelhetők. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával 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.

6.3. 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, melyek a következők:

- Kezdeti Rate-el nem rendelkező szerződés
- 30 napon túli késedelemmel rendelkező szerződés
- Nem a szerződésben vállalt fizetési mód szerint törlesztő, legfeljebb 30 napos késedelemmel rendelkező szerződés, mely nem a vizsgált hónapban került folyósításra
- Lakáscél igazolására felszólított, 30 nap alatti késedelemmel rendelkező szerződés
- Historikus adatok alapján, a Covid-19 alatt feltehetően problémássá váló ügyletek listájában szereplő szerződés, mely lista az IFRS9 modellfelülvizsgálat során alkalmazott probit modellből származik
- 9 hónapot meghaladó ideje moratóriumban lévő szerződés
- Moratórium 2+-szal élő szerződés

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 előretekintőeket is (*Stage 2* vagy *Stage 3*). A *Stage 3*-as állomány megegyezik az értékvesztett állománnyal.

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 összegben 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. (Az előzetekintő információk beépítéséről a „34.1 Hitelezési kockázat” című fejezet, „Jövőre vonatkozó információk” című alfejezetében található részletes leírás.)

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

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

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

A várható hitelezési veszteség értékelése során figyelembe vehető leghosszabb időszak az a leghosszabb szerződéses időtartam (a hosszabbítási lehetőségeket is beleértve), amely során a Lakás-takarékpénztár ki van téve a hitelkockázatnak. 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 figyelembevételére 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 visszасorolta a moratórium hatálya alá, függetlenül attól, hogy a fizetés elmaradásának hátterében milyen ok (valós fizetési problémák, feledékenység, stb.) húzódtott 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.

A Lakás-takarékpénztár a moratórium 2+ hatálya alá tartozó ügyfelei közül Stage 3-ba sorolta azokat az ügyfeleket, akik munkanélküliség vagy csökkent jövedelmi helyzet miatt maradtak moratóriumban, míg a vonatkozó MNB körlevél elvárásaival összhangban a többi moratórium hatálya alá tartozó szerződését Stage 2-ben tartotta ill. Stage 2-be sorolta.

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.

A Lakás-takarékpénztár az értékvesztés számítás során standard modellt alkalmaz, minden termék és szegmens esetében.

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 hitelvesztést 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-előtakarékosági 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 figyelembevételével történik.

iv. Betéti díjkövetelések értékvesztése

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

v. Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése

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

A Lakás-takarékpénztár ezeket a követeléseket az IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelésként kezeli, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst. Ezeket a követeléseket az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli a Lakás-takarékpénztár, és az értékvesztés meghatározására egyszerűsített értékvesztési módszertant

alkalmaz, amelyhez a várható hitelezési veszteségek számszerűsítése értékvesztés-mátrix segítségével történik, a hitelezési veszteségekkel kapcsolatos múltbeli tapasztalatok felhasználásával.

vi. Hitelnyújtási elkötelezettségek értékvesztése

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

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

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

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

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

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 6.2. 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.

6.4. 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 pénzeszközökre 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 kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, a fizetendő díjak ésszerű kompenzációi a pénztárnak fizetendő adminisztratív költségeknek.

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

6.5. Értékpapírok

A Lakás-takarékpénztár az értékpapírok között az államkötvényeket, diszkontkincstárjegyeket és jelzálogleveleket 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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 visszairás a jövőbeni kockázatok, függő kötelezettségek gondos mérlegelését, valamint annak értékelését igénylik, hogy a visszairás feltételei tartósak, azaz több, mint egy éven át fennállnak.

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 szabályozását, 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. A használati érték kalkulációja az elfogadott évente aktualizált 3 éves jövőbeni terveken alapul oly módon, hogy meghatározásra kerül az eredmények alapján kalkulált potenciális osztalékfizetés, amelyeknek a diszkontált összege adja használati értéket. Az esetleges negatív eredmény csak olyan mértékben kerül figyelembevételre, amire az értékelt vállalat pénzeszközei nem nyújtanak fedezetet. A kalkuláció során a Lakás-takarékpénztár örökjáradékként az utolsó év eredményével számol 1%-os jövőbeni növekedést feltételezve.

6.9. 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
Lízingbe adott gépjárművek	5 év
Gépjárművek	4-6 év
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 6.11. 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.

6.10. 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 modellt 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 6.11. 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.

6.11. 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 visszaírást pedig az egyéb működési bevételek soron mutatja ki.

6.12. 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 komponenset.

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 lízingkötelezettséget.

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

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

A Lakás-takarékpénztár a lízing kezdőnapja után a használatijog-eszközre a lineáris módszer szerint értékcsökkenést számol el, a kezdőnaptól számítva a hasznos élettartam vagy a lízing futamidejének vége közül a korábbi időpontig bezárólag. A használatijog-eszközök becsült hasznos élettartama ugyanolyan módon kerül meghatározásra, mint az ingatlanok, gépek és berendezések esetében (6.6. megjegyzés). Továbbá ha szükséges, a Lakás-takarékpénztár a használatijog-eszközre időszakonként értékvesztést számol el, és módosítja a lízingkötelezettség újraértékeléseivel összhangban.

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

A Lakás-takarékpénztár a járulékos kamatláb meghatározásához forintban kötött szerződések esetében az ügylet futamidejéhez legközelebb álló BUBOR vagy BIRS benchmark kamatot használ. EUR devizában kötött szerződések esetében az ügylet futamidejéhez legközelebb álló német állampapír hozamszintje korrigálásra kerül az országhoz kapcsolódó kockázatokat 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 lízingkötelezettség értékelésekor az alábbi lízingfizetések kerülnek figyelembevételre:

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

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

A Lakás-takarékpénztár azokat a használatijog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízingkötelezettségeket 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 lízingkötelezettséget 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 eredmény soron lineáris módszerrel jeleníti meg.

c) A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbeadó

A Lakás-takarékpénztár allízingbe ad általa bérelt irodát, melyet részben leányvállalatainak ad tovább operatív lízing keretében, valamint leányvállalatán keresztül harmadik külső feleknek 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 6.2. c) megjegyzést) és a pénzügyi eszközök értékvesztésre vonatkozó követelményeit (lásd 6.3. megjegyzést) alkalmazza, valamint rendszeresen felülvizsgálja a bruttó lízingbefektetés kiszámításához használt becsült nem garantált maradványértéket. Amennyiben a becsült nem garantált maradványérték csökkent, a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálja a bevételnek a lízing futamideje alatti felosztását, és azonnal megjeleníti az elhatárolt összegek bármely csökkenését.

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

Operatív lízingügyletek

A Lakás-takarékpénztár az operatív lízingből származó lízingdíjakat lineáris módszerrel jeleníti meg. A Lakás-takarékpénztár a lízingbevétel megszolgáltatásakor felmerült, az értékcsökkenési leírást is magukban foglaló költségeket ráfordításként jeleníti meg (az Értékcsökkenési leírás 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 6.9. d.) megjegyzésben bemutatott módszer alapján számítja ki.

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

6.13. 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.

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. 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 hitelnyújtási elkötelezettség a Lakás-takarékpénztár visszavonhatatlan kötelezettségvállalása.

A hitelszerződés az aláírt hitelszerződés visszaérkezésének napján lép hatályba, azonban a hitelszerződés kezdetének a hitelszerződés kiküldése minősül, ezért a Lakás-takarékpénztárnak a hitelszerződés kiküldésének napjától kell az ügyfélnek hitelkeretet biztosítania.

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

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a Lakás-takarékpénztár céltartalékot képez, bővebben lásd a 6.3 megjegyzést.

6.17. 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.

6.18. 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) Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

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

Kiegyenlítési tartalék

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

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.

6.19. 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 elkötelezettek saját köteleik 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 árendaményt adhat a vevőnek, vagyis az ellenérték változó, akkor előfordulhat, hogy az az ellenértékösszeg, amelyre a Lakás-takarékpénztár jogosultságot fog szerezni, alacsonyabb lesz a szerződésben rögzített árnál.

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

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

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

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

A fentiekől ellenkező esetben egy időpontban történik a teljesítés.

Amikor (vagy amint) a Lakás-takarékpénztár kielégíti a teljesítési kötelemet, az adott teljesítési kötelelemhez 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 ígérteknek megfelelően sor kerül, és hogy a szerződést nem fogják megszüntetni, megújítani vagy módosítani.

6.20. Kamatbevételek és kamatráfordítások

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

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

- vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök, melyek esetében a Lakás-takarékpénztár a hitelkorrigált effektív kamatlábat alkalmazza a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésből származó amortizált bekerülési értékére;

- olyan pénzügyi eszközök, amelyek később váltak értékvesztett pénzügyi eszközökké. E pénzügyi eszközök esetében a Lakás-takarékpénztár a következő beszámolási időszakokban az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére alkalmazza.

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

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

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

A Lakás-takarékpénztár által a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításakor a kamatbevételekben/kamatráfordításokban megjelenített összegekre vonatkozó számviteli politikát a 6.2. d) megjegyzés tartalmazza.

6.21. 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.

6.22. 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 osztalékkelőleget kötelezettségként kell elszámolni a teljesített pénzkifizetés ellenében.

6.23. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

A devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége magában foglalja a devizaárfolyam változásokból eredő nyereség- és veszteségjellegű árfolyamkülönbségeket.

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

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

6.25. 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.

6.26. 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 mérlegfordulónapi 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.

6.27. 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.

7. Új vagy módosított standardok és értelmezések alkalmazása

A Lakás-takarékpénztár konzisztensen alkalmazta a 6. megjegyzésben bemutatott számviteli politikákat a pénzügyi kimutatásokban bemutatott minden időszakra vonatkozóan.

Az alábbi módosítások 2021. január 1-től léptek hatályba:

A COVID-19-hez kapcsolódó bérleti koncessziók módosítása az IFRS 16-hoz (kiadva 2020. május 28-án, a 2020. június 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes). A módosítás a bérlők számára mentességet biztosít annak értékelése alól, hogy a COVID-19-hez kapcsolódó bérleti engedmény bérletmódosításnak minősül-e. A bérlők dönthetnek úgy, hogy a bérleti engedményeket ugyanúgy számolják el, mintha nem bérletmódosításokról lenne szó. A gyakorlatban ez csak a COVID-19 világjárvány közvetlen következményeként fellépő bérleti engedményre vonatkozik, és csak akkor, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül: a lízingdíj változása a lízingdíj ellenértékének módosítását eredményezi, amely lényegében megegyezik vagy kevesebb, mint a változást közvetlenül megelőző ellenérték; a lízingdíjak csökkenése csak a 2021. június 30-i vagy azt megelőzően esedékes fizetéseket érinti; és a bérleti szerződés egyéb feltételeiben érdemi változás nincs. 2021. március 31-én, a folyamatban lévő világjárvány fényében, az IASB további módosítást tett közzé az engedmény időpontjának 2021. június 30-ról 2022. június 30-ra történő meghosszabbításával kapcsolatban (a 2021. április 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes).

A módosítások alkalmazása a használati jog eszközök értékére nem volt hatással.

Referencia kamatláb (IBOR) reform – az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 2. fázisú módosításai (kiadva 2020. augusztus 27-én, 2021. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes). A 2. szakasz módosításai a reformok végrehajtásából adódó problémákkal foglalkoznak, ideértve az egyik referenciamutató alternatív mutatóval történő felváltását. A módosítások a következő területeket érintik:

- A szerződéses cash flow-k megállapításának módjában bekövetkezett változások elszámolása az IBOR reform eredményeként: Azon instrumentumok esetében, amelyeket amortizált bekerülési értéken értékelnek, a módosítások gyakorlati célként megkövetelik a gazdálkodóktól, hogy számolják el a pénzforgalmi érték meghatározásának alapján bekövetkezett változás szerződéses cash flow-kra gyakorolt hatását az IBOR reform eredményeként az effektív kamatláb frissítésével az IFRS 9 B5.4.5. bekezdésében foglalt útmutatás szerint. Ennek eredményeként nem kerül elszámolásra azonnali nyereség vagy veszteség. Ez kizárólag egy ilyen változtatásra és csak az IBOR-reform közvetlen következményeként szükséges mértékig érvényes, az új alap pedig gazdaságilag egyenértékű a korábbi bázissal. Az IFRS 16-ot úgy is módosították, hogy a lízingbe vevőktől hasonló gyakorlati megoldást követelnek meg azon lízingmódosítások elszámolásakor, amelyek az IBOR reform következtében megváltoztatják a jövőbeni lízingfizetések megállapításának alapját.
- A fedezeti kapcsolatok szerződésen kívüli kockázati összetevőire vonatkozó 1. fázis mentesítés befejező dátuma: A 2. fázis módosításai megkövetelik a gazdálkodó egységtől, hogy a jövőben egy szerződésben nem meghatározott kockázati összetevőre a nem szerződésben meghatározott kockázati összetevőhöz képesti változtatások végrehajtásának időpontja, vagy a fedezeti kapcsolat megszűnése közül a korábbi időpontban ne alkalmazza az 1. fázis könnyítéseit. Az 1. fázis módosításaiban a kockázati összetevőkre vonatkozóan nem adtak meg záró dátumot.
- További ideiglenes kivételek a speciális fedezeti elszámolási követelmények alkalmazása alól: A 2. fázis módosításai további átmeneti mentességet biztosítanak az IAS 39 és IFRS 9 specifikus fedezeti elszámolási követelmények alkalmazása alól az IBOR reform által közvetlenül érintett fedezeti kapcsolatokra.
- További IFRS 7 közzétételi kötelezettségek az IBOR-reformhoz kapcsolódóan: A módosítások előírják a következők közzétételét: (1) a gazdálkodó egység hogyan kezeli az alternatív referenciakamatlábra való átállást, annak előrehaladását és az átállásból eredő kockázatokat; (2). mennyiségi információk a még átállás előtt álló derivatív és nem derivatív ügyletekről, jelentős kamatláb-referenciaalap szerint lebontva; és (3) a kockázatkezelési stratégiában az IBOR reform eredményeként bekövetkezett változások leírása.

A Társaság úgy döntött, hogy az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 és IFRS 16 standardok 2. fázisú módosításait idő előtt nem alkalmazza. A módosítások 2021. január 1-től kerültek alkalmazásra.

Ezen módosítások értelmében a szerződéses cash flow-k meghatározásának alapján bekövetkezett változások az effektív kamatláb módosításával jelennek meg. Azonnali nyereség vagy veszteség nem kerül elszámolásra. Ugyanez a gyakorlati megoldás alkalmazandó a lízingkötelezettségek esetében is. Az effektív kamatláb ezen módosításai csak akkor alkalmazhatók, ha a változás a referencia-kamatláb-reform közvetlen következményeként szükséges, és a szerződéses cash flow-k meghatározásának új alapja gazdaságilag egyenértékű a korábbi alappal. Ha egy pénzügyi eszköz és kötelezettség szerződéses cash flow-inak meghatározásának alapján bekövetkezett változás részben vagy egészben nem felel meg a fenti kritériumoknak, akkor a fenti gyakorlati megoldást először a referencia-kamatláb-reform által megkövetelt változtatásokra kell alkalmazni, ideértve az eszköz effektív kamatláb értékének frissítését is. Bármilyen további változtatás, amely módosítási vagy kivezetési nyereséget vagy veszteséget eredményez. Ha az IBOR-reform által megkövetelt lízingmódosításokon túlmenően egyéb lízingmódosítások is történnek, akkor az IFRS 16 standard követelményei vonatkoznak a teljes lízingmódosításra, beleértve az IBOR-reform által megkövetelt változtatásokat is.

Az IBOR reform hatása. A különféle bankközi kamatlábak (IBOR) reformja és cseréje a szabályozók prioritásává vált. Sok IBOR-kamatláb közzététele 2021. december 31-én leállt, míg bizonyos USD LIBOR-kamatlábak közzététele 2023. június 30-ig fog leállni.

Az IBOR reform nem fogja érinteni a Társaság pénzügyi kimutatásait.

8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Kiadtak bizonyos új standardokat és értelmezéseket, amelyek 2022. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra kötelezőek, és amelyeket a Társaság nem kíván idő előtt alkalmazni.

IFRS 17 „Biztosítási szerződések” (kiadva 2017. május 18-án, 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes). Az IFRS 17 felváltja az IFRS 4-et, amely felmentést adott a vállalatoknak a biztosítási szerződések elszámolására a meglévő gyakorlat szerint. Ennek következtében a befektetők nehezen tudták összehasonlítani és szembeállítani az egyébként hasonló biztosítótársaságok pénzügyi teljesítményét. Az IFRS 17 egyetlen elven alapuló standard a biztosítási szerződések minden típusának elszámolására, beleértve a biztosító által birtokolt viszontbiztosítási szerződéseket is. A standard előírja a biztosítási szerződés csoportok megjelenítését és értékelését: (1) a jövőbeli cash flow-k (a teljesítés cash flow-inak) kockázattal korrigált jelenértékén, amely magában foglalja a teljesítési cash flow-kra vonatkozó összes rendelkezésre álló információt oly módon, hogy összhangban van a megfigyelhető piaci információkkal; plusz (ha ez az érték kötelezettség) vagy mínusz (ha ez az érték eszköz) (2) azzal az összeggel, amely a szerződés csoportban a meg nem szolgált nyereséget képviseli (a szerződéses szolgáltatási árrés). A biztosítók a biztosítási szerződések egy csoportjából származó nyereséget a biztosítási fedezet időtartama alatt, valamint a kockázat alóli felmentésükkor számolják el. Ha a szerződések egy csoportja veszteséges vagy veszteségesse válik, a gazdálkodó egység azonnal elszámolja a veszteséget.

Az új standard nem fogja érinteni a Társaság pénzügyi kimutatásait.

Az IFRS 17 módosításai és az IFRS 4 módosítása (kiadva 2020. június 25-én, 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). A módosítások számos pontosítást tartalmaznak, amelyek célja az IFRS 17 végrehajtásának és az átállásnak a megkönnyítése, valamint a standard egyes követelményeinek egyszerűsítése. A módosítások az IFRS 17 nyolc területére vonatkoznak, és nem kívánják megváltoztatni a standard alapelveit. Az IFRS 17-ben a következő módosítások történtek:

- **Hatálybalépés napja:** Az IFRS 17 (a módosításokat is magában foglaló) hatálybalépését két évvel elhalasztották 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra; és az IFRS 9 alkalmazása alóli ideiglenes mentesség rögzített lejárat dátuma az IFRS 4-ben szintén 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra halasztották.
- **A biztosítás megszerzés cash flow-inak várható megtérülése:** A gazdálkodó egységnek az akvizíciós költségek egy részét hozzá kell rendelnie a kapcsolódó várható szerződés-megújításokhoz, és ezeket a költségeket eszközként kell megjelenítenie mindaddig, amíg a gazdálkodó egység meg nem jeleníti a szerződés megújításait. A gazdálkodó egységeknek minden fordulónapon fel kell mérniük az eszköz megtérülését, és a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött megjegyzésekben konkrét információkat kell megadniuk az eszökről.
- **A befektetési szolgáltatásoknak tulajdonítható szerződéses szolgáltatási árrés:** A fedezeti egységeket a biztosítási fedezet és a befektetési szolgáltatások előnyeinek mennyiségének és várható időtartamának figyelembevételével kell meghatározni a változó díjas megközelítés szerinti szerződések esetében, míg a „befektetés-hozam szolgáltatást” tartalmazó egyéb szerződések esetében az általános modell alkalmazandó. A befektetési tevékenységekkel kapcsolatos költségeket a biztosítási szerződés keretein belüli cash flow-ként kell szerepeltetni, amennyiben a gazdálkodó egység az ilyen tevékenységeket a szerződő biztosítási fedezetéből származó előnyök növelése érdekében végzi.
- **Tartott viszontbiztosítási szerződések – a veszteségek megtérülése:** Ha a gazdálkodó egység veszteséget jelenít meg az alapul szolgáló biztosítási szerződések egy terhes csoportjának kezdeti megjelenítésekor, vagy a hátrányos mögöttes szerződések csoporthoz történő hozzáadásakor, akkor a gazdálkodó egységnek módosítania kell a kapcsolódó csoport szerződéses szolgáltatási

árását. a megtartott viszontbiztosítási szerződések összegét, és a birtokolt viszontbiztosítási szerződésekben nyereséget kell elszámolni. A birtokolt viszontbiztosítási szerződésből megtérült veszteség összegét úgy határozzák meg, hogy megszorozzák az alapul szolgáló biztosítási szerződéseken elszámolt veszteséget és az alapul szolgáló biztosítási szerződésekre vonatkozó követelések azon százalékát, amelyet a gazdálkodó egység a birtokolt viszontbiztosítási szerződésből megtérít. Ez a követelmény csak akkor érvényes, ha a megkötött viszontbiztosítási szerződést az alapul szolgáló biztosítási szerződéseken a veszteség elszámolása előtt vagy azzal egy időben jelenítik meg.

- **Egyéb módosítások:** Az egyéb módosítások egyes hitelkártya- (vagy hasonló) szerződésekre és egyes kölcsönszerződésekre vonatkozó hatálykizárásokat tartalmaznak: a biztosítási szerződés eszközeinek és kötelezettségeinek bemutatása a pénzügyi helyzet kimutatásban csoportok helyett portfóliókban; a kockázatsökkentési lehetőség alkalmazhatósága a pénzügyi kockázatok mérséklése során tartott viszontbiztosítási szerződések és az eredménnyel szemben valós értéken értékelt nem származékos pénzügyi instrumentumok használatával; a számviteli politika választása a korábbi közbenső pénzügyi kimutatásokban tett becslések megváltoztatására az IFRS 17 alkalmazásakor; a biztosítási szerződés feltételei alapján kifejezetten a szerződőt terhelő jövedelemadó-befizetések és bevételek beszámítása a teljesítés pénzforgalmába; valamint kiválasztott átmeneti kedvezmények és egyéb kisebb módosítások.

Az új standard és a módosítások nem fogják érinteni a Társaság pénzügyi kimutatásait.

Eszközök értékesítése vagy rendelkezésre bocsátása a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között – Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (kiadva 2014. szeptember 11-én, az IASB által meghatározott napon vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes). Ezek a módosítások az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei közötti ellentmondást hivatottak kezelni a befektető és társult vállalkozása vagy közös vezetésű vállalkozása közötti eszközök értékesítésével vagy hozzájárulásával kapcsolatban. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget el kell számolni, ha egy ügylet üzleti tevékenységet is magában foglal. Részleges nyereséget vagy veszteséget kell elszámolni, ha egy tranzakció olyan eszközöket foglal magában, amelyek nem képeznek üzletet, még akkor is, ha ezeket az eszközöket egy leányvállalat birtokolja.

A módosítások nem fogják érinteni a Társaság pénzügyi kimutatásait.

A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratú besorolása – Az IAS 1 módosításai (kiadva 2020. január 23-án, 2022. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). Ezek a szűk körű módosítások egyértelművé teszik, hogy a kötelezettségek a beszámolási időszak végén fennálló jogoktól függően minősülnek rövid vagy hosszú lejáratúnak. A kötelezettségek hosszú lejáratúak, ha a gazdálkodó egységnek a beszámolási időszak végén lényegi joga van a teljesítést legalább tizenkét hónapra elhalasztani. Az iránymutatás már nem követeli meg a feltétel nélküli jogot. A menedzsment azon elvárásai, hogy a későbbiekben élnek-e a halasztási jogukkal, nem befolyásolják a kötelezettségek besorolását. A halasztás joga csak akkor áll fenn, ha a gazdálkodó egység a beszámolási időszak végén teljesíti a vonatkozó feltételeket. Egy kötelezettség rövid lejáratúnak minősül, ha egy feltétel a fordulónapon vagy azt megelőzően megsértésre kerül, még akkor is, ha a kölcsönadótól a beszámolási időszak végén felmentést kapnak e feltételtől. Ezzel szemben egy kölcsön hosszú lejáratúnak minősül, ha a kölcsönszerződést csak a fordulónap után sértik meg. Ezen túlmenően a módosítások pontosítják azon adósság besorolási követelményeit, amelyet a társaság saját tőkévé alakítva rendezhet. Az „elszámolás” egy kötelezettség készpénzzel, egyéb gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrásokkal vagy a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumaival történő megszüntetését jelenti. Kivételt képeznek az átváltható instrumentumok, amelyek részvényekké válthatók át, de csak azok az instrumentumok, amelyeknél az átváltási opció tőkeinstrumentumnak minősül, mint egy összetett pénzügyi instrumentum külön összetevője.

A Társaság jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratú besorolása, a hatálybalépés napjának elhalasztása – Az IAS 1 módosításai (kiadva 2020. július 15-én, 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolásáról szóló IAS 1 módosítását 2020 januárjában adták ki, eredeti hatálybalépési dátuma 2022. január 1. volt. A Covid-19 világjárványra válaszul azonban a hatálybalépést egy évvel elhalasztották, annak érdekében, hogy a vállalatoknak több idejük legyen a módosított útmutatóból eredő besorolási változtatások végrehajtására.

A Társaság jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

Rendeltetésszerű használat előtti bevétel, hátrányos szerződések – szerződés teljesítésének költsége, hivatkozás a koncepcionális keretre – az IAS 16, az IAS 37 és az IFRS 3 szűkített hatályú módosításai, valamint az IFRS-ek 2018-2020 közötti éves fejlesztései – az IFRS 1, IFRS 9 módosításai, IFRS 16 és IAS 41 (kiadva 2020. május 14-én, 2022. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes). Az IAS 16 módosítása megtiltja, hogy a gazdálkodó egység az eszköz bekerülési értékéből levonja az előállított áruk értékesítéséből származó bevételt, miközben a gazdálkodó egység az eszközt rendeltetésszerű használatra előkészíti. Az ilyen tételek értékesítéséből származó bevétel az előállításuk költségeivel együtt most az eredményben kerül elszámolásra. A gazdálkodó egység az IAS 2 standardot fogja használni ezen tételek bekerülési értékének mérésére. A költség nem tartalmazza a tesztelt eszköz értékcsökkenését, mivel az nem áll készen a rendeltetésszerű használatra. Az IAS 16 módosítása azt is egyértelművé teszi, hogy a gazdálkodó egység „teszteli, hogy az eszköz megfelelően működik-e”, amikor értékeli az eszköz műszaki és fizikai teljesítményét. Az eszköz pénzügyi teljesítménye nem releváns ebben az értékelésben. Ebből adódóan egy eszköz képes lehet a vezetés szándéka szerint működni és értékcsökkenés elszámolását indikálni azelőtt, hogy elérné a vezetés által elvárt működési teljesítményszintet.

Az IAS 37 módosítása tisztázza a „szerződés teljesítésével járó költségek” jelentését. A módosítás kifejti, hogy a szerződés teljesítésének közvetlen költsége magában foglalja a szerződés teljesítésének többletköltségeit és a teljesítéshez közvetlenül kapcsolódó egyéb költségek felosztását. A módosítás azt is egyértelművé teszi, hogy egy hátrányos szerződésre külön céltartalék létrehozása előtt a gazdálkodó egység minden olyan értékvesztés miatti veszteséget el kell számoljon, amely a szerződés teljesítéséhez használt eszközökön merült fel, nem pedig az adott szerződéshez rendelt eszközökön.

Az IFRS 3-at úgy módosították, hogy hivatkozzon a 2018. évi pénzügyi beszámolási keretrendszerre, annak meghatározása érdekében, hogy mi minősül eszköznek vagy kötelezettségnek egy üzleti kombinációban. A módosítás előtt az IFRS 3 a pénzügyi beszámolás 2001. évi koncepcionális keretrendszerére hivatkozott. Ezen túlmenően az IFRS 3-ban új kivétel került be a kötelezettségekre és a függő kötelezettségekre. A kivétel meghatározza, hogy bizonyos típusú kötelezettségek és függő kötelezettségek esetében az IFRS 3-at alkalmazó gazdálkodó egységnek az IAS 37-re vagy az IFRIC 21-re kell hivatkoznia, nem pedig a 2018. évi koncepcionális keretrendszerre. Ezen új kivétel nélkül a gazdálkodó egység az üzleti kombinációban olyan kötelezettségeket jelenített volna meg, amelyeket az IAS 37 szerint nem. Ezért a gazdálkodó egységnek az akvizíció után azonnal ki kellett volna vezetnie az ilyen kötelezettségeket, és el kellett volna számolnia egy olyan nyereséget, amely nem tükröz gazdasági haszon. Azt is tisztázták, hogy a felvásárlónak nem kell az IAS 37-ben meghatározott függő követeléseket az akvizíció időpontjában elszámolnia.

Az IFRS 9 módosítása foglalkozik azzal, hogy mely díjakat kell beleszámítani a pénzügyi kötelezettségek kivezetésének 10%-os tesztjébe. A költségeket vagy díjakat harmadik félnek vagy a hitelezőnek is ki lehet fizetni. A módosítás értelmében a harmadik félnek fizetett költségek vagy díjak nem számítanak bele a 10%-os tesztbe.

Az IFRS 16-ot kísérő 13. szemléltető példát úgy módosították, hogy eltávolítsák a lízingbeadó által a lízingelt fejlesztésekkel kapcsolatos kifizetések szemléltetését. A módosítás célja a lízingkedvezmények kezelésével kapcsolatos esetleges félreértések megszüntetése.

Az IFRS 1 mentességet tesz lehetővé, ha egy leányvállalat későbbi időpontban alkalmazza az IFRS-t, mint az anyavállalat. A leányvállalat eszközeit és kötelezettségeit azon könyv szerinti értéken tudja értékelni, amellyel az anyavállalat megszerezte a leányvállalatot és az anyavállalat konszolidált pénzügyi kimutatásai tartalmazzanak az anyavállalat IFRS-re való átállásának időpontja alapján, ha nem történt volna módosítás a konszolidációs eljárások és az üzleti kombináció hatásai miatt. Az IFRS 1 módosult annak érdekében, hogy az ezen IFRS 1 mentességet alkalmazó gazdálkodó egységek a halmazott átváltási különbözetre is az anyavállalat által jelentett összegek alapján mérjék az anyavállalat IFRS-re való átállásának dátuma alapján. Az IFRS 1 módosítása a fenti mentességet kiterjeszti a halmazott átváltási különbözetre is az első alkalmazók költségeinek csökkentése érdekében. Ez a módosítás vonatkozik azokra a társult és közös vállalkozásokra is, amelyek ugyanazt az IFRS 1 mentességet élvezték.

Törlésre került az a követelmény, hogy a gazdálkodó egységeknek az IAS 41 szerinti valós érték meghatározásakor ne kelljen adózni a cash flow-kat. A módosítás célja, hogy összhangba kerüljön a standardban a cash flow-k adózás utáni diszkontálására vonatkozó követelményével.

A módosítások nem fogják érinteni a Társaság pénzügyi kimutatásait.

IAS 8: A számviteli becslések meghatározása standard módosításai (kiadva 2021. február 12-én, 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). Az IAS 8 módosítása pontosította, hogy a vállalatoknak miként kell megkülönböztetniük a számviteli politika változásait a számviteli becslések változásaitól.

A Társaság jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

Egy ügyletből származó eszközökre és kötelezettségekre vonatkozó halasztott adó – Az IAS 12 módosításai (kiadva 2021. május 7-én, 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). Az IAS 12 módosításai meghatározzák, hogyan kell elszámolni a halasztott adót az olyan ügyletekre, mint a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. Meghatározott körülmények között a gazdálkodó egységek mentesülnek a halasztott adó elszámolása alól, amikor először jelenítenek meg eszközöket vagy kötelezettségeket. Korábban volt némi bizonytalanság azzal kapcsolatban, hogy a mentesség vonatkozik-e az olyan ügyletekre, mint például a lízingekre és a leszerelési kötelezettségekre – olyan ügyletekre, amelyeknél eszközt és kötelezettséget is megjelenítenek. A módosítások egyértelművé teszik, hogy a mentesség ezekre nem vonatkozik és az ilyen ügyletek után a gazdálkodó egységeknek halasztott adót kell elszámolniuk. A módosítások előírják a társaságoknak, hogy halasztott adót számoljanak el azon ügyletek után, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos összegű adóköteles és levonható átmeneti különbözetet eredményeznek.

A Társaság jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

Covid-19-hez kapcsolódó bérleti engedmények – Az IFRS 16 módosításai (kiadva 2021. március 31-én, 2021. április 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). 2020 májusában kiadták az IFRS 16 módosítását, amely opcionális gyakorlati segítséget nyújtott a lízingbevevők számára annak megítélésében, hogy a COVID-19-hez kapcsolódó bérleti engedmény, amely a 2021. június 30-án vagy azt megelőzően esedékes lízingdíjak csökkenését eredményezte, lízingmódosításnak minősül-e. A 2021. március 31-én kiadott módosítás a határidőt 2021. június 30-ról 2022. június 30-ra meghosszabbította.

A módosítás nem fogja érinteni a Társaság pénzügyi kimutatásait.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Az MNB-nél elhelyezett, forintban vezetett pénzforgalmi számlák	99	44
Az MNB-nél 3 hónapon belüli lejáratú betétszámlák	72 007	51 591
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	3 388	1 548
3 hónapon belüli hitelintézeti betétek	0	3 000
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	75 494	56 183

A megváltozott kamatkörnyezet következtében a lejáró értékpapírok helyett nem került sor újak beszerzésére, az így felszabaduló pénzek rövid lejáratú MNB és bankközi betétekbe kerültek elhelyezésre, növelve a pénzeszközök tárgyév végi értékeit.

A pénzeszközök hitelminősítési besorolását a 34. megjegyzés tartalmazza.

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	103 381	140 651
Értékvesztés-állomány (-)	-95	-127
Értékpapírok összesen	103 286	140 524

Az értékpapírok állományának csökkenését a lejáratok és értékesítések okozták tárgyévben.

A Lakás-takarékpénztár az értékpapírok között magyar államkötvényeket és diszkontkincstárjegyeket, valamint jelzálogleveleket mutat ki a tárgyév és az előző év végén.

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2021.12.31.
2022/A MÁK	6 146
2022/B MÁK	2 124
2023/A MÁK	12 689
2023/C MÁK	3 543
2024/B MÁK	6 744
2024/C MÁK	25 257
2025/B MÁK	10 874
2025/C MÁK	2 963
2026/D MÁK	1 432
2027/A MÁK	10 525
2028/A MÁK	11 288
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	8 792
Adósságinstrumentumok összesen	103 286

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

(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

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	518 961	484 974
Értékvesztés-állomány (-)	-8 728	-7 029
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	510 233	477 945

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2021.12.31.						2020.12.31.	
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték		
Áthidaló kölcsönök	110 360	-479	109 881	105 527	-278	105 249		
Azonnali áthidaló kölcsönök	353 406	-7 744	345 662	323 952	-6 283	317 669		
Lakáskölcsönök	54 977	-505	54 472	55 317	-468	54 849		
Egyéb ügyfélkövetelések	218	0	218	178	0	178		
Összesen	518 961	-8 728	510 233	484 974	-7 029	477 945		

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Lízingkövetelések	399	444
Vevőkövetelések	90	52
Óvadék	297	294
Egyéb	57	43
Értékvesztés állomány (-)	-28	-13
Egyéb pénzügyi követelések összesen	815	820

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 (2020.12.31: 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 2021. december 31-én 459 millió Ft (2020.12.31: 459 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	1 939	1 650
Tárgyévi eredmény	123	1 089
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	2 518	3 195

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 (2020.12.31: 100 %). A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt.

A részesedés könyv szerinti értéke 2021. december 31-én 900 millió Ft (2020.12.31: 900 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2021.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	50	50
Tőketartalék	850	850
Eredménytartalék	-266	-79
Tárgyévi eredmény	-196	-187
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	438	634

A leányvállalat értékesítési teljesítménye és így a közvetítésből származó jutalékeredménye is jelentősen növekedett a tárgyév során, azonban a terveknek megfelelően ez még nem tudta fedezni a

fix költségeket és a magas kezdeti beruházás miatti értékcsökkenést. Az üzletág felfutása folyamatos, a tervek szerint 2023-tól lesz nyereséges a működése.

14. Ingatlanok, gépek, berendezések

14.1. táblázat - Ingatlanok, gépek és berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon létrehozott érték	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2020. január 1-jén	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
Egyenleg 2020. december 31-én	1 316	3 684	402	0	5 402
Egyenleg 2021. január 1-jén	1 316	3 684	402	0	5 402
Üzembe helyezés	20	332	38	-390	0
Beszerzés	0	0	0	390	390
Csökkenések	-133	-118	-14	0	-265
Egyenleg 2021. december 31-én	1 203	3 898	426	0	5 527
Értékcsökkenés és értékvesztés					
Egyenleg 2020. január 1-jén	-159	-1 524	-111	0	-1 794
Tárgyévi értékcsökkenés	-150	-475	-51	0	-676
Csökkenések	19	104	46	0	169
Egyenleg 2020. december 31-én	-290	-1 895	-116	0	-2 301
Egyenleg 2021. január 1-jén	-290	-1 895	-116	0	-2 301
Tárgyévi értékcsökkenés	-131	-531	-52	0	-714
Csökkenések	91	110	5	0	206
Egyenleg 2021. december 31-én	-330	-2 316	-163	0	-2 809
Nettó érték					
Egyenleg 2020. december 31-én	1 026	1 789	286	0	3 101
Egyenleg 2021. december 31-én	873	1 582	263	0	2 718

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

A Lakás-takarékpénztárnak nem voltak jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségei 2021. december 31-én (2020.12.31: 54 millió Ft).

15. Immateriális javak

15.1. táblázat - Immateriális javak mozgástábla

(millió Ft)	Saját előállítású szoftver	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Használatba nem vett immateriális javak	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2020. január 1-jén	1 878	1 511	7 532	195	11 116
Üzembe helyezés	479	143	950	-1 572	0
Beszerzés	0	0	0	1 870	1 870
Csökkenések	-8	0	0	0	-8
Egyenleg 2020. december 31-én	2 349	1 654	8 482	493	12 978
Egyenleg 2021. január 1-jén	2 349	1 654	8 482	493	12 978
Üzembe helyezés	413	130	746	-1 289	0
Beszerzések	0	0	0	1 533	1 533
Csökkenések	0	-116	-7	0	-123
Egyenleg 2021. december 31-én	2 762	1 668	9 221	737	14 388
Amortizáció és értékvesztés					
Egyenleg 2020. január 1-jén	-466	-1 192	-2 347	0	-4 005
Tárgyévi amortizáció	-218	-105	-812	0	-1 135
Csökkenések	6	0	0	0	6
Egyenleg 2020. december 31-én	-678	-1 297	-3 159	0	-5 134
Egyenleg 2021. január 1-jén	-678	-1 297	-3 159	0	-5 134
Tárgyévi amortizáció	-301	-116	-862	0	-1 279
Csökkenések	0	100	7	0	107
Egyenleg 2021. december 31-én	-979	-1 313	-4 014	0	-6 306
Nettó érték					
Egyenleg 2020. december 31-én	1 671	357	5 323	493	7 844
Egyenleg 2021. december 31-én	1 783	355	5 207	737	8 082

A saját előállítású szoftverek esetében a beszerzés során 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. Az immateriális javak között a Lakás-takarékpénztár az üzleti tevékenységéhez kapcsolódó adminisztrációs, nyilvántartási és kalkulációs célú eszközöket mutatja ki. Az immateriális javak értékvesztésének tesztelése évente történik, értékvesztés elszámolása a tárgyévben és előző évben sem vált szükségessé.

A Lakás-takarékpénztár 2021-ben összesen 6 millió Ft ráfordítást számolt el a kutatási és fejlesztési kiadásai miatt (2020: 36 millió Ft).

A Lakás-takarékpénztár immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseikhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2021. december 31-én 484 millió Ft (2020.12.31: 341 millió Ft).

16. Egyéb eszközök

16.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Készletek	14	22
Elhatárolások	1 002	401
Előlegek	7	18
Egyéb adójellegű tételek	872	1 024
További egyéb eszközök	328	313
Egyéb eszközök összesen	2 223	1 778

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

17. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

17.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	482 005	472 685
Állami támogatás és kamatai	115 062	116 556
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	742	531
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	27 144	25 424
Állami támogatás és kamatai	5 964	5 994
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	36	27
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	630 953	621 217

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)	2021.12.31.	2020.12.31.
Lízinghez kapcsolódó kötelezettségek	5 523	6 995
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek	129	194
Szállítók	64	232
Alapítókcal szembeni osztalékfizetési kötelezettség	0	557
Elhatárolások és egyéb tételek	322	429
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	6 038	8 407

A lízingek bemutatását a 32.1. megjegyzés tartalmazza.

Az MNB 2020-ban és 2021-ben korlátozta az osztalék kifizetésének lehetőségét. A korlátozás feloldását követően a korábban jóváhagyott és még ki nem fizetett osztalékok kifizetésre kerültek.

19. Céltartalékok

19.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	2
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	671	704
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	243	233
Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	205	228
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	316	316
Hitelkeretre képzett céltartalék	100	77
Céltartalékok egyenlege összesen	1 535	1 560

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	Fenntartás i jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	Hitelkeretre képzett céltartalék	Összesen
Egyenleg 2020. január 1-jén	5	10	749	215	164	297	101	1 541
Tárgydíszaki képzés	2	0	0	57	64	42	719	884
Tárgydíszaki felhasználás	0	-10	-45	-39	0	-23	-743	-860
Tárgydíszaki feloldás	-5	0	0	0	0	0	0	-5
Egyenleg 2020. december 31-én	2	0	704	233	228	316	77	1 560
Tárgydíszaki képzés	0	0	16	51	52	65	879	1 063
Tárgydíszaki felhasználás	0	0	-49	-41	-75	-65	-856	-1 086
Tárgydíszaki feloldás	-2	0	0	0	0	0	0	-2
Egyenleg 2021. december 31-én	0	0	671	243	205	316	100	1 535
Hosszú lejáratú rész	0	0	346	140	205	101	0	792
Rövid lejáratú rész	0	0	325	103	0	215	100	743

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. Fenntartási jutaléokra képzett céltartalék

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

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

19.3. Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék

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

Amennyiben az adott megtakarítási szerződésre a megtakarítási kezdetet (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 a Lakás-takarékpénztár 13 hónapot vesz figyelembe.

A várható cash-flow-t, a várható megtakarítási kezdeteket és befizetéseket, a várható szerződésfelmondásokat és ennek eredményeként a várható jutalékbónusz kifizetéseket a Lakás-takarékpénztár a múltbeli tapasztalatok alapján prognosztizálja. A céltartalék összege a már megkötött szerződések után jövőben fizetendő jutalékbónuszok becsült összege.

19.4. Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék

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.

19.5. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék

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

- A 2018. 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.

- Amennyiben az ügyfél ügyfélbónuszra jogosult, és a szerződés futamidejének végét elérte, de a kifizetésről még nem rendelkezett, a Lakás-takarékpénztár céltartalékot képez az ügyfélnek járó ügyfélbónusz összegére.

19.6. Hitelkeretre képzett céltartalék

További információkat a 6.3. megjegyzés tartalmaz.

20. Egyéb kötelezettségek

20.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Elhatárolások	396	298
Visszaulátalásra kerülő állami támogatás	238	252
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	808	556
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	105	91
Egyéb kötelezettségek összesen	1 547	1 197

2020-ban a hitelmoratórium következtében a céges szinten megfogalmazott mutatók a tervezetthez képest alacsonyabbak lettek, ezért az éves bónusz csökkentett értékben került elhatárolásra. A tárgyévben erre már nem volt szükség, mivel a mutatók a terveknek megfelelően alakultak.

21. Saját tőke

21.1. Jegyzett tőke

A Lakás-takarékpénztár hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2020. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10.000 forint (2020. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

21.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2021. december 31-én: 2 100 millió Ft (2020. december 31: 2 100 millió Ft). A Lakáskassza-Wüstenrot Rt. és a Fundamenta Rt. 2003. július 1-jei fúziója során végrehajtott tőkeszerkezet-átalakítás óta a tőketartalék összege változatlan.

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

21.3. Eredménytartalék

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

2020-ban 2 500 millió Ft került megjelenítésre eredménytartalék csökkentő tételként az osztalékfizetés miatt.

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 6.18. d) megjegyzés mutatja be.

A tárgyévben kiegyenlítési tartalék képzésére nem került sor.

Általános tartalék

Az általános tartalék képzésére és felhasználására vonatkozó szabályokat a 6.18. d) megjegyzés mutatja be.

A tárgyévben a Lakás-takarékpénztár 539 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére (2020 újramegállapítva: 229 millió Ft). A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

22. Nettó kamatbevétel

22.1. Kamatbevételek

22.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2021	2020
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	859	175
Értékpapírok kamatbevételei	3 468	4 564
Államkötvények kamatbevételei	3 452	4 507
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	7	47
Jelzáloglevelek kamatbevételei	9	10
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	25 616	24 573
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	17 813	16 721
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	5 006	4 980
Lakáskölcsönök kamatbevételei	2 797	2 872
Kamatbevétel lízingügyletekből	13	8
Kamatbevételek összesen	29 956	29 320

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek az effektív kamatlábmódszer alkalmazásával kerültek elszámolásra. 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 44 millió Ft összegű (2020: 89 millió Ft) csökkenését eredményezte.

A megváltozott kamatkörnyezet következtében a lejáró értékpapírok helyett nem került sor újak beszerzésére, az így felszabaduló pénzek rövid lejáratú MNB és bankközi betétekbe kerültek elhelyezésre, csökkentve az értékpapírok kamatbevételeit, és növelve a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételeit.

22.2. Kamatráfordítások

22.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-9 203	-8 608
Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások	-7 951	-7 315
Állami támogatásra jutó kamatráfordítások	-1 252	-1 293
Pénzügyi eszközök negatív kamatbevétele	-11	-2
Lízing kamatráfordítása	-160	-226
Kamatráfordítások összesen	-9 374	-8 836

A kamatráfordítások emelkedését a megnövekedett betétállomány, valamint az effektív kamat részeként folyamatosan elszámolásra kerülő ügyfélbónuszok okozták.

23. Díjak, jutalékok nettó eredménye

23.1. Díj- és jutalékbevételek

23.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2021	2020
Lakástakarék ügyletek díj- és jutalékbevételei	1 258	1 181
Hitelek díjbevétele	313	244
Betétek utáni díjbevétel	945	937
Egyéb jutalék- és díjbevétel	566	430
Díj- és jutalékbevételek összesen	1 824	1 611

23.2. Díj- és jutalékráfordítások

23.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Hitelek jutalékráfordítása	-243	-237
Betétek miatti jutalékráfordítás	-997	-1 703
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-11	-13
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-345	-376
Díj- és jutalékráfordítások összesen	-1 596	-2 329

A betétek miatti jutalékráfordítás csökkenésének az oka egyrészt az állományápolási jutalék mértékének csökkentése, másrészt a nagyságrendileg 10%-kal alacsonyabb értékesítés volt.

24. Osztalékbevételek

A Lakás-takarékpénztár 2021 során 800 millió Ft osztalékbevételt realizált leányvállalataitól.

25. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

25.1. táblázat - Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

(millió Ft)	2021	2020
Devizaárfolyam különbözetek	79	-457
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége összesen	79	-457

2020-ban a forint 10% leértékelődést mutatott, melyet részben sikerült csak fedezni. Ezzel szemben a tárgyévben a Lakás-takarékpénztár a nyitott devizapozíciót jelentősen lecsökkentette, és mindent megtett azért, hogy a forint jelentősebb kilengéseit kedvezően kihasználja.

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

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

(millió Ft)	2021	2020
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kivezetésének nettó eredménye	917	761
Értékpapírok kivezetésének realizált nyeresége	1 134	771
Értékpapírok kivezetésének realizált vesztesége	-217	-10
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen	917	761

Az értékpapírokat a Lakás-takarékpénztár amortizált bekerülési értéken értékeltként sorolja be, emiatt a kivezetésükből származó nettó eredményt az eredménykimutatásban az Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény soron jeleníti meg. A tárgyévi realizált nyereségből az államkötvényeken elért rész 1 121 millió Ft, a diszkont kincstárjegyekre vonatkozó érték 13 millió Ft; a realizált 217 millió Ft veszteség teljes összege az államkötvényekhez tartozik. A 2020-ban kimutatott eredmények is a magyar államkötvények és diszkont kincstárjegyek kivezetésén realizált összegek.

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.

Összességében a 2021. évi eredményt semlegesen érintő, de bruttó értelemben árfolyameredménnyel járó további értékesítések is történtek 2021 során, ám ez minden esetben olyan értékpapírok esetében fordult elő, ahol a hátralévő futamidő már 1 éven belüli, emiatt a számviteli politika az érintett tranzakciókra csak olyan limitációt tartalmaz, hogy a hátralévő nominális pénzáramlások jelentős (90%-ot meghaladó) részben megtérüljenek. Az érintett értékesítések során a hátralévő nominális pénzáramlások egyedi tranzakció szintjén is több, mint 98%-ban befolytak, így a tranzakciók a követett üzleti modellhez tartozó szabályoknak megfeleltek.

27. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

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

(millió Ft)	2021	2020
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszaírása	-1 506	-2 110
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszaírása	-9	-79
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszaírása	-15	11
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	-23	25
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen	-1 553	-2 153

2020-ban a Lakás-takarékpénztár a hitelmoratórium várható veszteségeire konzervatívan nagyobb összegű értékvesztést képzett meg. A 2021. évi hitelmoratóriumot érintő változások emiatt nem tették szükségessé további jelentős értékvesztés elszámolását.

27.2 táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszaírása

(millió Ft)	2021	2020
Keletkeztetésből származó növekedés	-615	-223
További képzések	-4 120	-4 787
Feloldás	2 394	2 461
Kivezetésből származó csökkenés	832	435
Leírás/elengedés	3	4
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszaírása összesen	-1 506	-2 110

28. Egyéb működési bevételek

28.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2021	2020
Szolgáltatások továbbszámolásából származó eredmény	424	333
Különféle egyéb bevétel	447	293
Egyéb működési bevételek összesen	871	626

A különféle egyéb bevételek között szerepel a leányvállalatoktól származó bérleti és üzemeltetési díjbevétel, valamint a 2021-ben visszaadott bérelt irodaterületekhez kapcsolódó használati jog eszköz és lízingkötelezettség kivezetésének eredménye, mely utóbbi az előző évhez képesti növekedés oka is egyben.

29. Egyéb működési ráfordítások

29.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
OBA éves díj, szanálási díj	-668	-521
Le nem zárt peres ügyekre képzett céltartalék változása (nettó)	0	-2
Egyéb adók miatti ráfordítások	-1 240	-1 088
Különféle egyéb ráfordítás	-40	-117
Egyéb működési ráfordítások összesen	-1 948	-1 728

30. Működési költségek

30.1. táblázat - Működési költségek

(millió Ft)	2021	2020
Személyi jellegű ráfordítások	-5 558	-4 930
Anyagjellegű ráfordítások	-4 386	-3 933
Értékcsökkenési leírás	-2 615	-2 496
Működési költségek összesen	-12 559	-11 359

30.2. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Béreköltség	-4 457	-3 917
Adók és járulékok	-819	-766
Egyéb	-282	-247
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-5 558	-4 930

A foglalkoztatottak év végi statisztikai állományi létszáma 2021. december 31-én 695 fő volt (2020.12.31: 656 fő). Az adók és járulékok összegéből a szociális hozzájárulási adó 2021-ben 669 millió Ft volt (2020: 635 millió Ft).

30.3. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Irodai üzem	-1 108	-1 004
Épületfenntartási költségek	-85	-112
Hozzájárulások és díjak	-132	-124
Bérelt személyzet ráfordításai	-20	-7
Tanácsadás	-382	-436
IT költségek	-1 680	-1 387
Bérleti díjak	-219	-167
PR/marketing költségek	-329	-276
Hatósági szervek	-124	-189
Egyéb költségek	-307	-231
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-4 386	-3 933

30.4. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2021	2020
Ingatlanok, gépek és berendezések	-714	-676
Immateriális javak	-1 279	-1 135
Használati jog eszköz	-622	-685
Értékcsökkenési leírás összesen	-2 615	-2 496

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 annak 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, valamint 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)	2021	2020 (újra-megállapítva)
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 198	-1 329
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (-) / bevétel (+))	-1 198	-1 329
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetek keletkezése és visszafordulása	-5	414
Halasztott adórátfordítás (-) / bevétel (+) összesen	-5	414
Nyereségadó összesen	-1 203	-915

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 2021. december 31-én 688 millió Ft (2020.12.31: 688 millió Ft). Ezt a halasztott adókötelezettséget hosszú lejáratúnak tekinti a Lakás-Takarékpénztár.

31.3. Effektív adókulcs levezetés

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

31.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)		2021	2020 (újramegállapítva)
		% Összeg	% Összeg
Adózás előtti eredmény		6 596	3 201
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	-9,00%	-594	-288
Egyéb nyereségadók	-11,47%	-756	-714
Egyéb nyereségadók társasági adó hatása	1,03%	68	64
Adócsoporton belül más csoporttaghoz kapcsolódó adóhatás	0,27%	18	15
Előző évek módosításai	-0,03%	-2	61
Egyéb	0,97%	63	-53
Nyereségadó összesen	-18,24%	-1 203	-28,58%

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 járulékhoz 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 az eredeti tervek szerint 2020-ban számította volna az alapot először IFRS-ek szerint, ezért 2020-ban és az azt követő két évben érvényesítette volna ezeket az adóköveteléseket. 2021-ben az iparüzési adóra és innovációs járulékra képzett áttérési adó kezelési módja a Lakás-takarékpénztár által felülvizsgálatra került. A felülvizsgálat eredményeképpen a Társaság 2021-ben megállapította, hogy a jogszabály előírásai alapján az áttérés adóévében, 2018-ban kellett volna az áttérési adó teljes összegét érvényesíteni az adóban, azaz nem lehetett volna 2020-ra átvinni a követelést. Ezért a 2020. évi iparüzési adót és innovációs járulékot újraszámolta a Lakás-takarékpénztár, és az áttérési adóhoz kapcsolódóan halasztott adó eszközként kimutatott teljes összeg kivezetésre került. Az adók újbóli meghatározásának társasági adó csökkentő hatása is volt, mivel a többletként elszámolt helyi iparüzési adó és innovációs járulék csökkentette a társasági adó alapját. Az áttérési adókövetelés kivezetése eredményezte a halasztott adó egyenlegének változását, a halasztott adókötelezettség összege a hiba javítását követően 2021.12.31-én 577 millió Ft.

Az előző időszaki hiba javításához kapcsolódó közzétételeket a 39. megjegyzés tartalmazza.

31.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2021.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2021.12.31-én		
				Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-23	2	0	-21	0	-21
Értékpapírok	0	0	0	0	0	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	1	2	0	3	0	3
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-688	0	-688
Egyéb céltartalékok	138	-9	0	129	0	129
Egyéb	0	0	0	0	0	0
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-572	-5	0	-577	0	-577

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2020.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg (újra- megállapítva)	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2020.12.31-én (újramegállapítva)		
				Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-31	8	0	-23	0	-23
Értékpapírok	-4	4	0	0	0	0
Hitel tranzakciós költség	-78	78	0	0	0	0
Betét tranzakciós költség	-339	339	0	0	0	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	2	-1	0	1	0	1
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-688	0	-688
Egyéb céltartalékok	145	-7	0	138	0	138
Egyéb	7	-7	0	0	0	0
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-986	414	0	-572	0	-572

31.4.2 táblázat - Tényleges nyereségadó-követelések
egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2021.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2021.12.31-én
Társasági adó	762	441	482	0	803
Helyi iparűzési adó	108	0	0	-108	0
Tényleges nyereségadó-követelések	870	441	482	-108	803

31.4.3 táblázat - Tényleges nyereségadó-kötelezettség
egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2021.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2021.12.31-én
Innovációs járulék	21	99	0	0	120
Helyi iparűzési adó	4	658	240	108	314
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	25	757	240	108	434

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 6.12. megjegyzés tartalmazza

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

(millió Ft)	2021	2020
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	2 718	3 101
Használati jog-eszközök, kivéve befektetési célú ingatlan	4 199	5 289
Összesen	6 917	8 390

32.1.2. táblázat - Használati jog eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2020. január 1-jén	5 819
Értéknövekedés	382
Egyéb csökkenés	-227
Éves értékcsökkenési leírás	-685
Egyenleg 2021. január 1-jén	5 289
Értéknövekedés	57
Egyéb csökkenés	-525
Éves értékcsökkenési leírás	-622
Egyenleg 2021. december 31-én	4 199

Az egyéb csökkenés 2021-ben legnagyobb részét a bérbeadó részére visszaadott területekhez kapcsolódó használati jog eszközök kivezetését tartalmazza. 2020-ban ugyanezen a soron a pénzügyi allízingbe adott bérelt területek használati jog eszközeinek kivezetése jelenik meg. A pandémiás időszak következtében bevezetett új munkarend (Fundarend 2.0) következtében felszabadult irodaterületek egy része a bérbeadó részére visszaadásra, míg egy másik része pedig a Fundamenta Értéklánc Kft-n keresztül allízingbe adásra került.

32.1.3 táblázat - Lízingkötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2021. január 1-jén	6 995
Értéknövekedés	58
Lízingdíj fizetések	-955
Módosítás hatása	-753
Egyéb változások	178
Egyenleg 2021. december 31-én	5 523

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését ld a 34.2.3. táblában.

32.1.4. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)	2021.12.31.		
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	4	0	4
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	951	951
Összesen	4	951	955

(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

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

(millió Ft)	2021	2020
Lízingkötelezettségek kamata	-160	-226
A lízingkötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-219	-167
Allízingbe adott használatijog-eszközök bevétele	182	182
Lízingek miatti teljes pénzkiáramlás	-955	-680

A Lakás-takarékpénztár azokat a használatijog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízingkötelezettségeket 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, a Működési költségek 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-től a Lakás-takarékpénztár allízingbe adott általa bérelt irodát, melyet részben a leányvállalatainak adott tovább operatív lízing keretében, valamint harmadik külső félnek pénzügyi lízing keretében. 2020. november 1-jétől harmadik félnek történő bérbeadás kizárólag a Fundamenta Értéklánc Kft.-n keresztül valósul meg.

32.1.6. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2021	2020
Pénzügyi lízing		
Pénzügyi lízing megjelenítéséhez kapcsolódó eredmény	0	17
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	16	29
Operatív lízing		
Lízingbevétel	182	182

32.1.7. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2021	2020
1 éven belül	182	182
1-2 év	182	182
2-3 év	182	182
3-4 év	0	182
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	546	728

32.1.8. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2021	2020
1 éven belül	63	62
1-2 év	63	62
2-3 év	63	62
3-4 év	63	62
4-5 év	63	62
5 éven túl	129	192
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	444	502
Meg nem szolgáltat pénzügyi bevételek	45	58
Nettó lízingbefektetés	399	444

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 (őket tekintjük egyéb kapcsolt feleknek) 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

				2021.12.31
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	0	11
Egyéb pénzügyi követelések	0	489	0	0
Kötelezettségek				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	19	18
Céltartalékok	0	0	206	0
Egyéb kötelezettségek	0	246	67	0

				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

A várható kötelezettségekre képzett céltartalékok értéke a jogosultsági feltételek szerint már járó, de még elhatárolásra nem került javadalmazási juttatásokat foglalja magába.

32.2.2. táblázat - Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

2021.12.31				
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	0	31	0	1
Díj- és jutalékráfordítások	0	-7 619	0	0
Egyéb működési bevételek	0	482	0	0
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-422	0
Anyagjellegű ráfordítások	-15	-79	-33	0
Osztalék				
Kapott osztalék	0	800	0	0

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

A fenti táblázatokban az egyenlegek és az ügyletek a Lakás-takarékpénztár termékei vonatkozásában, valamint a javadalmazásokra vonatkozóan kerülnek kimutatásra.

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)	2021	2020
Rövid távú munkavállalói juttatások	349	335
Egyéb hosszú távú juttatások	106	82
Összesen	455	417

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)	2021	2020
Igazgatósági tagok	450	412
Felügyelő Bizottság tagjai	5	5
Összesen	455	417

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. A jogviták miatt megképzett céltartalék összege 2 millió forint volt 2020. december 31-én, ez a tárgyévben felszabadításra került és új képzés nem történt. (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. (Lásd 6.3 megjegyzés).

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 2021. december 31-én 159 millió Ft (2020.12.31: 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.

2022.01.01. dátummal a Lakás-takarékpénztár visszaadott a bérbeadó Green Urban Elegant Kft-nek 430,79 m² irodaterületet és 5 darab parkolót. A visszaadott irodaterület jelentős részét, valamint az 5 db parkolót a Lakás-takarékpénztár korábban a Fundamenta Értéklánc Kft-n keresztül albérletbe adta. Az ügylet a bruttó bérelt irodaterületet 5,78%-kal 7.022,03 m²-re, míg a bérelt parkolók számát 4,55%-kal 105 darabra csökkenti.

A fentiekben 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,
- Funlizr GIRO-lebonyolítás,
- SPECTRA és CIB BT elektronikus banki ügyintézés,
- Abacus munkaidő és bérszámfejtő rendszer,
- WebBankár CRM rendszer/ügyműködés.

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 étvággyal 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 közben 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 kockázatkezelési osztály biztosítja kockázatkezelési adatinfrastruktúrát, a központi fedezetértékelést és a szabályozást. Megtervezi, karbantartja, visszaméri és fejleszti az adóminősítési rendszert, a kockázati költségeket, valamint a belső és a külső kockázati riportokat.
- A Work-out osztály a hátralékos hitelkövetelések monitoringját és behajtását végzi. Az ügyletek cash-flow-ját egyedi átütemezési megállapodásokkal, végső esetben biztosítékok érvényesítésével éri el.
- A Hiteldöntési csoport feladata a Hitelbírálati osztály döntési kompetenciáját meghaladó, vagy más okból egyedi eljárást igénylő ügyek felülvizsgálata és döntési javaslat megtétele. 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 figyelembevételével. 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 Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság Hiteldöntési csoportjának munkatársai végzik az Általános kockázatvállalási szabályzatban rögzítésre kerülő szabályoknak megfelelően. A kockázatkezelési terület az Általános kockázatvállalási szabályzatban rögzített összeget meghaladó hitelkihelyezés, valamint a Cenzúrabizottsági Szabályzatban meghatározott további esetekben a Cenzúrabizottsággal együttműködve hozza meg döntéseit.

A hitelezési kockázatok folyamatos kezelését portfólió szinten az Operatív kockázatkezelési osztály munkatársai, operatív szinten a Work-out osztály munkatársai végzik. Felelősségük a folyamatos monitoring, a hitelbírálati rendszer és a szabályzatok módosítására javaslatok tétele, szükség esetén a hátralékos ügyfelekkel szembeni szankciók kezdeményezése, felmondási javaslat tétele, illetve a felmondott szerződések kezelése, ügyvédi irodának történő kiszervezése, a jogi úton történő követelés érvényesítés érdekében. Szintén a Work-out osztály fogja össze a csalás gyanús 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 hitelek is) nyújtására. Ezen túlmenően áthidaló kölcsönök külső forrásbevonás és/vagy saját tőke terhére nyújthatók a Csoportra vonatkozó prudenciális előírások betartása mellett.

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 az Operatív kockázatkezelési osztály munkatársai készítik. Az elemzések hitelügy típusonként, a kockázatoság alapján bizonyos hitelkondíciókat külön is kiemelve készülnek, és bizonyos jellemzők hatását vizsgálják a minőségre. A vizsgált jellemzők már korábban, szakmai konzultációk alapján kerültek meghatározásra. Az elemzések eredményét havonta figyelik és értékelik.

Fentieken túlmenően a folyamatmenedzsment havi rendszerességgel elkészíti a Hitelezési Cockpítet, melyet a Folyamatszervezési osztály, a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság vezetője, a Termékreferenci osztály és a Termékmenedzsment osztály vezetője 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;
- banki könyvi kamatkockázat 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;
- az Igazgatóság rendszeres, moratóriummal kapcsolatos tájékoztatása.

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 6.3. megjegyzés tartalmazza.

A táblázatokban kimutatott könyv szerinti értékek a Zrt maximális hitelkockázati kitettségét jelenítik meg.

34.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

				2021.12.31
(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				
Áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	90 567	17 871	0	108 438
Legfeljebb 1 havi hátralék	212	414	0	626
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	182	0	182
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	46	0	46
3 hónapon túli, nem jelentős	0	60	0	60
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	6	6
3 hónapon túli, jelentős	0	0	67	67
Átstrukturált	0	0	151	151
Objektív evidencia	0	0	743	743
Basel miatti kapcsolódó	0	0	32	32
Felmondott	0	0	10	10
Perzisztencia	0	0	24	24
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	192	192
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	251 779	83 415	0	335 194
Legfeljebb 1 havi hátralék	1 110	2 538	0	3 648
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 569	0	1 569
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	924	0	924
3 hónapon túli, nem jelentős	0	634	0	634
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	75	75
3 hónapon túli, jelentős	0	0	908	908
Átstrukturált	0	0	2 637	2 637
Objektív evidencia	0	0	5 696	5 696
Basel miatti kapcsolódó	0	0	344	344
Felmondott	0	0	878	878
Perzisztencia	0	0	290	290
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	608	608
Lakáskölcsönök				
0 napos hátralék	43 257	10 447	0	53 704
Legfeljebb 1 havi hátralék	116	290	0	406
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	208	0	208
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	24	0	24
3 hónapon túli, nem jelentős	0	21	0	21
3 hónapon túli, jelentős	0	0	58	58
Átstrukturált	0	0	160	160

Objektív evidencia	0	0	263	263
Basel miatti kapcsolódó	0	0	20	20
Felmondott	0	0	33	33
Perzisztencia	0	0	23	23
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	59	59
Bruttó érték összesen	387 041	118 643	13 277	518 961
Értékvesztés állomány	-2 100	-1 393	-5 235	-8 728
Nettó könyv szerinti érték összesen	384 941	117 250	8 042	510 233

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
Nincs rating	2 005	0	0	2 005
BBB	73 489	0	0	73 489
Bruttó érték összesen	75 494	0	0	75 494
Nettó könyv szerinti érték összesen	75 494	0	0	75 494
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
BBB	103 381	0	0	103 381
Bruttó érték összesen	103 381	0	0	103 381
Értékvesztés állomány	-95	0	0	-95
Nettó könyv szerinti érték összesen	103 286	0	0	103 286
Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	399	0	0	399
Bruttó érték összesen	399	0	0	399
Nettó könyv szerinti érték	399	0	0	399
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	390	0	390
Késedelmes napok száma: 31-90	0	3	0	3
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	51	51
Bruttó érték összesen	0	393	51	444
Értékvesztés állomány	0	-9	-19	-28
Nettó könyv szerinti érték	0	384	32	416
Hítelnújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás				
0 napos hátralék	9 823	0	0	9 823
Legfeljebb 1 havi hátralék	203	0	0	203
Legfeljebb 2 havi hátralék	93	0	0	93
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	51	0	0	51
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	120	120
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	24	24
Hítelnújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	10 170	0	144	10 314
Értékvesztés állomány (céltartalék)	-98	0	-2	-100

				2020.12.31
(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				
Áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	98 135	6 659	0	104 794
Legfeljebb 1 havi hátralék	277	129	0	406
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	102	0	102
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	118	0	118
3 hónapon túli, jelentős	0	0	26	26
Átstrukturált	0	0	138	138
Objektív evidencia	0	0	20	20
Basel miatti kapcsolódó	0	0	5	5
Felmondott	0	0	29	29
Perzisztencia	0	0	29	29
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	38	38
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	287 810	26 066	0	313 876
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 141	917	0	3 058
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	958	0	958
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	887	0	887
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	836	836
Átstrukturált	0	0	2 335	2 335
Objektív evidencia	0	0	185	185
Basel miatti kapcsolódó	0	0	93	93
Felmondott	0	0	1 064	1 064
Perzisztencia	0	0	281	281
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	358	358
Lakáskölcsönök				
0 napos hátralék	50 640	4 040	0	54 680
Legfeljebb 1 havi hátralék	96	101	0	197
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	100	0	100
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	47	0	47
3 hónapon túli, jelentős	0	0	41	41
Átstrukturált	0	0	128	128
Objektív evidencia	0	0	11	11
Basel miatti kapcsolódó	0	0	9	9
Felmondott	0	0	70	70
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	31	31
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				
BBB-	56 183	0	0	56 183
Bruttó érték összesen	56 183	0	0	56 183
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 - lízingkövetelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	444	0	0	444
Bruttó érték összesen	444	0	0	444
Nettó könyv szerinti érték	444	0	0	444
Egyéb pénzügyi követelések				
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
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás				
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
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	8 097	0	41	8 138
Értékvesztés állomány (céltartalék)	-77	0	0	-77

34.1.2. táblázat - Értékvesztés mátrix

(millió Ft)			2021.12.31.
Késedelmes napok száma	Minősítés	Értékvesztés kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	3%	390
31-90 nap	Stage 2	5%	3
91-820 nap	Stage 3	9%	31
821-1185 nap	Stage 3	35%	5
1186 nap felett	Stage 3	100%	15
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb			444

Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek

A Lakás-takarékpénztár pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesének állománya 2021. december 31-én 75 494 millió Ft volt (2020.12.31: 56 183 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.

A biztosítékok piaci értéke 1 499 515 millió Ft 2021. december 31-én (2020.12.31: 1 367 311 millió Ft).

A követelések behajtása során a biztosítékok érvényesítéséből realizált érték 2021-ben 32 millió Ft volt (2020: 21 millió Ft). A biztosítékok érvényesítése végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódással, a Lakás-takarékpénztár követeléseinek mértékéig terjedően történt.

34.1.3. táblázat - Biztosítékok

(millió Ft)	Biztosítéki követelmények alá tartozó kitettség aránya (%)		Biztosíték alapvető típusa
	2021.12.31.	2020.12.31.	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,98%	99,98%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	98,42%	98,13%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	87,53%	86,99%	ingatlan fedezet
Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,18%	0,26%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	0,11%	0,10%	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.

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
50%-nál kisebb	161 564	147 941
51-70%	133 517	121 831
71-90%	185 302	168 424
91-100%	5	5
100% felett	46	53
Nincs LTV	38 309	46 542
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	518 743	484 796

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
50%-nál kisebb	2 324	769
51-70%	2 821	894
70% felett	6 158	2 323
Nincs LTV	1 974	1 755
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	13 277	5 741

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
50%-nál kisebb	4 441	2 880
51-70%	2 478	2 059
71-90%	2 617	2 328
Nincs LTV	778	871
Összesen	10 314	8 138

Egyéb biztosítékok és hitelminőség-javítási eszközök

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

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

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

2021. december 31-én a Lakás-takarékpénztár nem rendelkezett olyan pénzügyi instrumentummal, amely esetében nem került sor értékvesztés elszámolására a biztosíték miatt. Az értékvesztésre a fedezeti ingatlanok értékének nincs hatása, csupán a portfólió kerül szegmentálásra aszerint, hogy az

adott szerződés mögött van vagy nincs fedezeti ingatlan. 2021. december 31-én a portfólió 96,0%-a mögött volt fedezeti ingatlan, az értékvesztett állományon ezen érték 97,7%. A fedezett portfólión visszamért PD-k és LGD-k kedvezőbbek, mint a fedezetlen esetben, így az ezekre számolt értékvesztés kulcsok is alacsonyabbak.

d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek

Az értékvesztés becslésére használt inputok, feltételezések és módszerek

A Társaság 8 termékkategóriát alkalmaz a PD klasszifikációjánál: lakáskölcsön (fedezett / nem fedezett), áthidaló kölcsön (fedezett / nem fedezett), azonnali áthidaló kölcsön (fedezett, 1 éves megtakarítással rendelkező nem fedezett, 0 napos megtakarítással rendelkező nem fedezett), társasházi-lakásszövetkezeti hitelek. A rövid (PIT) és hosszútávú (TTC) csődvalószínűségek a T-5 és T-3 éves kohorszok segítségével kerülnek megbecslésre. Az előretekintő információk a PIT PD módosításával kerülnek beépítésre.

Az LGD szegmensek a terméktípus (lakáskölcsön, áthidaló, azonnali áthidaló) és a felmondottsági státusz (nem felmondott, nemteljesítés miatt felmondott, lakáscél igazolás hiánya miatt felmondott) alapján kerültek kialakításra. A betéteket veszteségcsökkentő tételként vesszük figyelembe. A végső LGD értékek kiszámításakor a korábbi fedezetértékelési akciók adatai figyelembevételre kerülnek, mint végső veszteségcsökkentő tétel.

Az EAD-ok amortizált bekerülési értéken alapulnak.

A gyógyulási arányok a termék kora (48 hónapnál fiatalabb / idősebb) és fedezetessége (fedezett / nem fedezett) alapján kerülnek szegmentálásra.

További részletekért, illetve a számviteli politikával kapcsolatban lásd a 6.3. 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 eltörlesztésre vonatkozó várakozásokban bekövetkező változásokkal, amennyiben volt ilyen).

Amennyiben a bekerülési minősítéshez képest 2 értékkel romlik a viselkedési minősítés, akkor az az ügylet hitelkockázatának jelentős növekedését jelzi.

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 figyelembevételével definiálják, amelyek indikatívak a nemteljesítési valószínűségekre vonatkozóan.

A Lakás-takarékpénztár több 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 (fedezetes / nem fedezetes) és hitel kondíció (az azonnali áthidaló kölcsönök esetében 0 vagy 1 éves) alapján. A Lakás-takarékpénztár PD görbéit a kockázatilag homogén szegmensek historikus default rátáira illesztett túlélési függvények (Weibull eloszlások) segítségével határozta meg.

Annak meghatározása, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e

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

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

A hitelkockázat változása ügylet szinten vizsgálandó.

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

A fizetési moratórium miatt új Stage 2 indikátorok kerültek bevezetése (lásd: 6.3-as fejezetben).

A fordított irányú Stage besorolásnak (pl. Stage 2-ből Stage 1-be migrálás) nincs külön feltételrendszere a normál indikátorok esetében (például külön próbaidőszak nem kerül alkalmazásra), ugyanakkor a moratórium miatt Stage 2-be kerülő ügyletekre próbaidőszakot kell alkalmazni.

Amennyiben egy lakossági ügylet 9 hónapot meghaladó ideje moratóriumban volt, és így Stage 2-be került, kiengedhető onnan, feltéve, hogy teljesíti a következőket: Ha a moratóriumból való kilépést vagy a moratórium lejártát követő 6 hónap megfigyelési időszak alatt nem volt 30 napot meghaladó késedelme és a hátralék összege nem haladta meg a 100 eurót, továbbá nem áll fenn egyéb Stage 2 indikátor vagy olyan körülmény, amely önmagában átstrukturálást eredményezne, úgy a 7. hónap végi minősítés során kiengedhető a szerződés Stage 2-ből (feltéve, hogy ekkor sem áll fenn az előző feltételek egyike sem).

Amennyiben egy vállalati (azaz társasházi vagy lakásszövetkezeti) ügylet 9 hónapot meghaladó ideje moratóriumban van, és így Stage 2-be került, úgy az átstrukturált szerződésekre vonatkozó szakaszképzést szükséges rá alkalmazni..

Módosított pénzügyi eszközök

Egy adott hitel szerződéses feltételeit számos okból módosíthatják, beleértve a változó piaci körülményeket, az ügyletek 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 6.2. 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 ügyleteknek 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 követelései 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 (példák: szerződés minden szereplője meghalt, eltűnt, biztosíték megsemmisült, megváltozott kockázati feltételek),
- perzisztens default (azon szerződések, amelyeknél az elmúlt 3 hónapban default kritérium állt fenn).

A Lakás-takarékpénztár a default definíciót ügyletszinten alkalmazza.

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

A Lakás-takarékpénztár a default kritérium vizsgálata során a következő két feltétel együttes teljesülését 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 próbaidőszakot 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 késedelembe 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 körlevél erre az indikátorra nem tartalmaz értékeket. Ugyanakkor az MNB a 2020. szeptemberi Jelentés az inflációról című kiadványában közlése egy sávós előrejelzést a lakossági hitelbővülésre 2020/2021/2022-re. A Társaság az előrejelzési sáv két szélét veszi át saját kedvező és kedvezőtlen forgatókönyvének, míg az alappályát a sávszélek között szakértői döntés alapján jelöli ki. A GPD-hez hasonlóan a Fundamenta a 2020-as előrejelzést az MNB decemberi Jelentés az inflációról című kiadványában szereplő értékekre módosítja, míg az előrejelzési horizont többi szakaszán a Társaság nem végzett korrekciót;
- Foglalkoztatásra vonatkozó adatok: a munkanélküliség feltételezett hatását megvizsgáltuk, de a végleges modellbe nem került bele statisztikai okokból;
- Lakóingatlanok árindexének éves változása: az MNB ilyen előrejelzést nem tett közzé, ezért a Lakás-takarékpénztár szakértői alapon az alábbi árváltozásokkal számol a következő 12 hónapra: kedvező (10%), alappálya (0%), kedvezőtlen (-20%).

Szenáriósúlyok: az MNB vezetői körlevelében az alábbi súlyokat javasolja a három szenárióra: kedvező (5-10%), alappálya (80-90%), kedvezőtlen (5-10%). A Fundamenta élt az MNB által biztosított mozgástérrel, és a járványhelyzet miatti súlyos bizonytalanságok miatt aszimmetrikus súlyokat határozott meg az alábbiak szerint, PD esetén: kedvező (5%), alappálya (85%), kedvezőtlen (10%). Az LGD esetében a lakóingatlanra vonatkozó árváltozásokra szimmetrikus súlyok kerültek meghatározásra, az alábbiak szerint: kedvező (5%), alappálya (90%), kedvezőtlen (5%).

	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2020	-8.3	-6.5	-5.5	1.2	5.0	12.5
2021	0.2	5.6	8.7	4.0	5.0	5.9
2022	5.5	5.1	5.4	2.6	6.1	9.7
Szenáriósúlyok PD esetén:				10%	85%	5%
Szenáriósúlyok LGD esetén:				5%	90%	5%
Lakóingatlanok árváltozása:				-20%	0%	10%

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 PD esetén:

- A GDP éves volumenindexe
- A lakossági hitelállomány éves változása

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

- Lakóingatlanok árindexének 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-takarékpénztár 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 lejáratí 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.

34.1.7. táblázat - Külső benchmark információk

(millió Ft)	Kitettség	Alkalmazott külső benchmark	
		PD	LGD
Magyar állam, MNB	175 293	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% volt 2020 során 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, nem közvetlen a moratóriumos szerződésekre, hanem szerződés szinten, a Stage 1 és Stage 2 teljes portfólióra vetítve. Az így megképzett overlay összege 2,3 milliárd forint volt 2020. december 31-én. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. ezen konzervatív módszertan alkalmazásával készült fel a COVID helyzet várható hatásaira 2020-ban.

Bár 2020-ban a staging logikára nem volt jelentős hatása a moratóriumnak, 2021-ben ez megváltozott. Az év elején megjelent „Vezetői körlevél az IFRS 9 standard alkalmazásában a makrogazdasági információk felhasználásáról és a hitelkockázat jelentős növekedését jelző tényezőkről” című vezetői körlevél kimondta, hogy azon ügyleteket, melyek 9 hónapot meghaladó ideje élnek a fizetési moratóriummal, Stage 2-be szükséges sorolni (lásd: 6.3). Ennek eredményeképp a Stage 2 állomány jelentősen megnövekedett.

2021. november 1-től a fizetési moratórium egy új szakasza kezdődött (moratórium 2+), melyben a résztvevők száma már jelentősen lecsökkent (december végén 3 484 ügyfél élt ezzel a lehetőséggel, a 118 535-ből). A moratórium 2+-ban való részvételt az ügyfeleknek előzetesen kellett jelezniük a Bank felé, 2021.10.31-ig. Amennyiben az alábbiak közül bármelyik érvényes volt az adott ügyfélre, úgy élhetett a moratórium 2+ adta jogával:

- Tartósan csökkent jövedelem
- Munkanélküli
- Közfoglalkoztatott
- Nyugdíjas
- Gyermekeket nevel

Amennyiben egy ügyfél részt vesz a moratórium ezen szakaszában, úgy a szerződését Stage 2-be kell sorolni. A Lakás-takarékpénztár ezenkívül Stage 3-ba sorolja azon szerződéseket is, melyeknél az ügyfél a moratóriumban maradás okaként megjelölte a tartósan csökkent jövedelmet vagy a munkanélküliséget (1 137 szerződés). Mivel ezzel a rejtett Stage 3 állomány csökkent (de nem tűnt el teljesen), így az erre képzett overlay is csökkentésre került (750 millió forinttal).

Megképzett értékvesztés

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

34.1.8. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (Hitelkövetelések)

(millió Ft)	2021				2020			
	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	3 061	517	3 451	7 029	754	139	3 833	4 726
Átsorolások	-308	544	-236	0	1 246	222	-1 468	0
Keletkeztetésből származó növekedés	615	0	0	615	223	0	0	223
További képzések	187	1 158	2 775	4 120	2 223	841	1 723	4 787
Feloldás	-1 183	-637	-574	-2 394	-1 293	-664	-504	-2 461
Kivezetésből származó csökkenés	-272	-189	-371	-832	-97	-32	-306	-435
Egyéb változások	0	0	190	190	5	11	173	189
Egyenleg december 31-én	2 100	1 393	5 235	8 728	3 061	517	3 451	7 029

34.1.9 táblázat - Bruttó érték mozgástábla (Hitelkövetelések)

(millió Ft)	2021.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Egyenleg előző év december 31-én	439 099	40 134	5 741	484 974
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	94 124	0	0	94 124
Egyéb változások	-25 425	4 007	417	-21 001
Kivezetésből származó csökkenés	-24 385	-13 341	-648	-38 374
Stage váltás	-96 299	88 493	7 806	0
Leírás/elengedés	4	2	-22	-16
Törlesztési moratórium miatti változás	-78	-651	-17	-746
Egyenleg december 31-én	387 040	118 644	13 277	518 961

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

(millió Ft)	2021.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	127	0	0	127
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	9	0	0	9
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-1	0	0	-1
Kivezetésből származó csökkenés	-40	0	0	-40
Egyenleg december 31-én	95	0	0	95
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	10	3	13
Keletkeztetésből származó növekedés	0	4	0	4
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	14	14
Kivezetésből származó csökkenés	0	-3	0	-3
Stage-ek közötti átsorolás	0	-2	2	0
Egyenleg december 31-én	0	9	19	28
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	76	0	1	77
Keletkeztetésből származó növekedés	878	0	0	878
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	1	1

Kivezetésből származó csökkenés	-852	0	-4	-856
Stage-ek közötti átsorolás	-4	0	4	0
Egyenleg december 31-én	98	0	2	100

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
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	79	0	0	79
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-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
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	4	0	4
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	-5	0	-5
<i>Egyéb változások</i>	0	2	0	2
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-11	0	-11
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-3	3	0
Egyenleg december 31-én	0	10	3	13
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	101	0	1	102
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	717	0	0	717
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	0	2	2
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-620	-121	-3	-744
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-122	121	1	0
Egyenleg december 31-én	76	0	1	77

34.1.11. táblázat - Bruttó érték mozgástábla (további pénzügyi eszközök és hitelkeretek)

(millió Ft)	2021.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok				
Egyenleg előző év december 31-én	140 651	0	0	140 651
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	10 353	0	0	10 353
<i>Egyéb változások</i>	-536	0	0	-536
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-47 087	0	0	-47 087
Egyenleg december 31-én	103 381	0	0	103 381
Egyéb pénzügyi követelések				
Egyenleg előző év december 31-én	444	353	35	832
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	0	91	14	105
<i>Egyéb változások</i>	16	55	-11	60
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-78	-15	-93
<i>Lízingdíj fizetések</i>	-61	0	0	-61
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-28	28	0
Egyenleg december 31-én	399	393	51	843
Hitelkeret				
Egyenleg előző év december 31-én	8 097	0	41	8 138
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	91 253	0	0	91 253
<i>Egyéb változások</i>	-25	0	114	89
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-88 776	-10	-380	-89 166
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-379	10	369	0
Egyenleg december 31-én	10 170	0	144	10 314

Értékvesztett pénzügyi eszközök

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 6.3. megjegyzést.

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

2021. december 31-én a Lakás-takarékpénztár 15 millió (2020: 1 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 összegen értékelt pénzügyi eszközökről:

34.1.12. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	103 881	33 633
Nettó módosítási veszteség	-669	-351

A fenti összegekből 103 734 millió Ft amortizált bekerülési érték és 668 millió Ft nettó módosítási veszteség a hitelmoratórium miatti szerződésmódosításhoz kapcsolódik a 2021-es üzleti évre vonatkozóan (2020: 33 283 millió Ft amortizált bekerülési érték, 346 millió Ft nettó módosítási veszteség).

2021-ben Stage 2-be kerültek átsorolásra azon szerződések, amelyek legalább 9 hónapot töltöttek el a hitelmoratóriumban, emiatt megnövekedett az értékvesztés szempontjából élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékelt módosított pénzügyi eszközök állománya.

34.1.13. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2021.12.31 Bruttó könyv szerinti érték	2020.12.31 Bruttó könyv szerinti érték
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékelnek	9 007	124

A hitelmoratóriummal összefüggésben 9 003 millió Ft bruttó könyv szerinti érték került feltüntetésre 2021-ben, míg 2020-ban ilyen jellegű tétel nem volt.

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 elérésének 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 biztosítottak az adósnak, amelyek kedvezőbbek a kezdeti megjelenítéskor fennálló feltételeknél, és amelyeket a Lakás-takarékpénztár 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).

Amennyiben az adós továbbra sem együttműködő, tartozását nem rendezi, úgy elindításra kerül a követelés érvényesítésére irányuló jogi eljárás, amely során az ügylethez tartozó fedezet is érvényesítésre kerül. Ha az eljárás során a követelés nem teljesen térül meg, az akár részben behajthatatlanná válik, úgy a fennmaradó követelés leírásra kerül.

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:

34.1.14. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2021.12.31.	2020.12.31.
Bruttó érték	518 743	484 796
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, Lakásszövetkezet</i>	<i>12 449</i>	<i>10 364</i>
Jelzáloggal fedezett	18	19
Fedezetlen hitelek	12 431	10 345
<i>Lakossági szektor</i>	<i>506 294</i>	<i>474 432</i>
Jelzáloggal fedezett	497 991	465 544
Fedezetlen hitelek	8 303	8 888
Összesen	518 743	484 796
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	27 314	25 308
Baranya	11 587	11 310
Békés	11 542	11 420
Borsod-Abaúj-Zemplén	27 389	26 935
Budapest	97 544	91 499
Csongrád-Csanád	25 836	24 994
Fejér	29 287	27 859
Győr-Moson-Sopron	32 868	28 980
Hajdú-Bihar	26 051	24 470
Heves	12 161	11 587
Jász-Nagykun-Szolnok	17 511	15 899
Komárom-Esztergom	27 818	23 658
Nógrád	5 548	5 109
Pest	86 035	79 016
Somogy	8 055	8 027
Szabolcs-Szatmár-Bereg	21 624	21 327
Tolna	10 850	10 171
Vas	8 227	7 692
Veszprém	22 817	21 068
Zala	8 679	8 467
Összesen	518 743	484 796

(millió Ft)	Hitelnyújtási elkötelezettségek	
	2021.12.31.	2020.12.31.
Elkötelezettség összege	10 314	8 138
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, lakásszövetkezet</i>	563	675
Fedezetlen hitelek	563	675
Lakossági szektor	9 751	7 463
Jelzáloggal fedezett	9 537	7 266
Fedezetlen hitelek	214	197
Összesen	10 314	8 138
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	554	340
Baranya	328	126
Békés	215	202
Borsod-Abaúj-Zemplén	436	400
Budapest	1 972	1 948
Csongrád-Csanád	487	292
Fejér	512	458
Győr-Moson-Sopron	740	573
Hajdú-Bihar	599	435
Heves	212	202
Jász-Nagykun-Szolnok	344	321
Komárom-Esztergom	618	581
Nógrád	98	74
Pest	1 681	1 133
Somogy	169	103
Szabolcs-Szatmár-Bereg	248	283
Tolna	232	120
Vas	258	81
Veszprém	385	342
Zala	226	124
Összesen	10 314	8 138

Az adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2021.12.31-én 103 286 millió Ft volt (2020.12.31: 140 524 millió Ft), melynek szektoronkénti részletezését az alábbi táblázat mutatja be.

34.1.15. táblázat - Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke	103 286	140 524
Állami szektorral szemben	103 286	137 458
Pénzügyi szektorral szemben	0	3 066
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke összesen	103 286	140 524

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, értékelik 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 (Treasurytől kapott heti jelentés), ami támogatja a felelősségteljes kontroll funkció gyakorlását.

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

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

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)	2021.12.31.	2020.12.31.
Január 1-jén	198 267	75 168
December 31-én	168 122	198 267
Időszaki átlag	188 652	171 799
Időszaki maximum	204 741	198 267
Időszaki minimum	168 122	38 684

34.2.2. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - Stresszelt likviditási mutató

(%)	2021.12.31.	2020.12.31.
Január 1-jén	858,32%	312,72%
December 31-én	555,55%	858,32%
Időszaki átlag	748,48%	452,83%
Időszaki maximum	1049,13%	858,32%
Időszaki minimum	509,51%	290,62%

b) Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzése

2021-ben módosult a Rendelkezésre álló stabil források (NSFR) számításához kapcsolódó jogszabály. A 2021-es adatok már az új szabályozásnak megfelelően kerültek előállításra, melynek hatására az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek egyes kategóriái között átrendeződés történt a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejárat elemzését bemutató táblákban.

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

34.2.3. táblázat - Lejárat elemzés

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)				2021.12.31.
			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	630 953	-684 671	-13 261	-97 975	-395 763	-85 945	-91 727
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 038	-6 572	-168	-491	-649	-3 447	-1 817
ebből Lízingkötelezettségek	5 523	-6 057	-1	-144	-648	-3 447	-1 817
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	10 314	-10 314	-10 314	0	0	0	0
Összesen	647 305	-701 557	-23 743	-98 466	-396 412	-89 392	-93 544
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	75 494	75 540	75 540	0	0	0	0
Értékpapírok	103 286	116 989	0	0	11 967	71 580	33 442
Ügyfelekkel szembeni követelések	510 233	559 335	5 763	15 370	56 013	232 275	249 914
Egyéb pénzügyi követelések	815	888	97	11	97	258	425
ebből Lízingkövetelések	399	444	5	11	47	253	128
Összesen	689 828	752 752	81 400	15 381	68 077	304 113	283 781

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)					2020.12.31.
			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	
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	

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

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

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

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Pénzügyi eszközök		
Értékpapírok	95 016	129 798
Ügyfelekkel szembeni követelések	450 631	431 128
Egyéb pénzügyi követelések	650	694
Pénzügyi kötelezettségek		
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	129 018	416 730
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 868	6 222

c) Likviditási tartalékok

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

34.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2021.12.31		2020.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	72 106	72 106	51 635	51 635
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	3 388	3 388	4 548	4 548
Tehermentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	103 286	99 846	137 458	147 102
Központi bankoknál biztosítékként használható egyéb eszközök	0	0	3 066	3 058
Likviditási tartalékok összesen	178 780	175 340	196 707	206 343

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

A piaci kockázatok kezelése

A Lakás-takarékpénztár nem rendelkezik kereskedési könyvi tételekkel.

A Lakás-takarékpénztár óvatos befektetési politikára törekszik. A törvényi előírásokat követve elsődlegesen állampapírokba, jelzáloglevelekbe fekteti eszközeit. Ezeket a banki könyvben tartja nyilván, és a számviteli politikában rögzített üzleti modellnek megfelelően kezeli. 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 tervezhetők 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 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)	2021.12.31.			2020.12.31.		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	75 494	0	0	56 183	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	510 233	0	0	477 945	0	0
Értékpapírok	103 286	0	0	140 524	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	399	0	416	444	0	376
Pénzügyi eszközök összesen	689 412	0	416	675 096	0	376
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	630 953	0	0	621 217	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 523	0	515	6 995	0	1 412
Pénzügyi kötelezettségek összesen	636 476	0	515	628 212	0	1 412

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)	2021.12.31.				2020.12.31.			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	3 198	72 256	40	75 494	1 392	54 757	34	56 183
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	510 233	0	510 233	0	477 945	0	477 945
Értékpapírok	0	103 286	0	103 286	0	140 524	0	140 524
Egyéb pénzügyi követelések	687	128	0	815	745	75	0	820
Összesen	3 885	685 903	40	689 828	2 137	673 301	34	675 472
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	630 953	0	630 953	0	621 217	0	621 217
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 739	1 299	0	6 038	5 894	2 513	0	8 407
Összesen	4 739	632 252	0	636 991	5 894	623 730	0	629 624
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-854	53 651	40	52 837	-3 757	49 571	34	45 848

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	
	2021	2020	2021.12.31	2020.12.31
1 EUR =	358,52	351,17	369,00	365,13
1 USD =	303,29	307,93	325,71	297,36

34.3.4 táblázat - Érzékenység elemzés (devizakockázat)

Pénznem	Változás mértéke (%)	Saját tőkére gyakorolt hatás	2021.12.31.
			Eredményre gyakorolt hatás
EUR-ral szemben	2%	-17	-17

A Lakás-takarékpénztár devizakockázati kitettsége a 2021-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 reputációs kockázatokat, valamint az információs és kommunikációs technológiai rendszerekkel kapcsolatos (IKT) kockázatokat, a jogi kockázatokat, de nem tartalmazza a stratégiai kockázatokat, a tisztán piaci kockázatokat és a hitelkockázati eseményeket. A Lakás-takarékpénztár a működési kockázatokat standard módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet az Operatív kockázatkezelés irányítja.

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

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

A működési kockázatok kezelésének stratégiai céljai:

- a vezetők, munkatársak kockázati kultúrájának, 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 a működési kockázat kezelésének és

kontrollingjának folyamatában részt vevő összes szervezeti egység 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 kezeléséhez.

A vezetők az Operatív Kockázatkezelési osztállyal 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 Kockázatkezelési osztály a Lakás-takarékpénztár központi, működési kockázatokat kezelő és ellenőrző szerve, főbb feladatai és felelősségi köre:

- A megállapított határidőkre köteles elkészíteni és a címzetteknek megküldeni a működési kockázatokról szóló jelentéseket.
- A Lakás-takarékpénztár szervezeti egységei számára a működési kockázatok kérdéskörben központi kapcsolattartói és szaktanácsadói szerepet tölt be.
- Az irányítási korlátok, limitek átlépése esetén (a Risk Board-dal egyeztetve) intézkedéseket kezdeményez.
- Rendelkezik a szükséges kezdeményezési, módszertani és rendszerkompetenciával és ennek megfelelő felelősséggel tartozik a működési kockázatok kontrollingjáért.
- Aközponti és helyi feladatmegosztásnak megfelelően felelős a működési kockázatok kontrolling-folyamatáért.
- Felelős a működési kockázatoknak összesített nyilvántartásba vételéért, dokumentációjáért és minősítéséért.
- Felelős a működési kockázatokkal kapcsolatos oktatási feladatok ellátásáért, továbbá az MKF-ek szakmai irányításáért.
- Felelős az Oprisk Manager jogosultságok kezeléséért, ezzel összefüggésben naprakész nyilvántartás vezetéséért.

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

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

A fenti feladatokat és felelősségi köröket az Igazgatóság az Operatív Kockázatkezelés által

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

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

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

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

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

35. Tőkemenedzsment

A Lakás-takarékpénztár tőkemenedzsmentjének fő célja a prudens működés biztosítása, a szabályozói 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 kockázatvállalásnak és a szabályozói elvárásoknak megfelelő tőkeszintet. Amennyiben a Lakás-takarékpénztár tervezett kockázatvállalásai meghaladják a saját források és a korábban felvett járulékos tőkeelemek által nyújtott tőkefedezetet, eseti intézkedésekkel biztosítja a prudens működést.

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

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

- Szakosított hitelintézetként „tevékenysége nem bonyolult és a termékek jól behatárolt körére irányul”
- Mind a lakossági hitelezésben, mind az ingatlan-financezírozásban „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 2021. és a 2020. 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)	2021.12.31.	2020.12.31.
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
Eredménytartalék	50 399	46 117
Egyéb tartalék	6 669	6 193
Levonások	-8 082	-7 844
ebből: Immateriális javak	-8 082	-7 844
Szabályozói tőke összesen	53 087	48 567

36. Valós értéken történő értékelés

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

36.1. Valós érték modellek

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

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

instrumentumokat foglal magában, amelyek értéke hasonló instrumentumok jegyzett piaci árain alapul, amelyekhez jelentős nem megfigyelhető módosításokat vagy feltételezéseket kell tenni annak érdekében, hogy az instrumentumok közötti különbségeket tükrözzék.

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

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

36.2. Értékelési keretelvek

A valós érték megbízható meghatározása érdekében a Lakás-takarékpénztár az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumai közül az ügyfelekkel szembeni követelések, bankokkal szembeni kötelezettségek, ügyfelek betétei esetében diszkontált cash-flow módszert alkalmaz. A pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek azonnal hozzáférhető tételeket tartalmaznak, ezért ezek valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

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

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

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

Értékpapírok valós értéke

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

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

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

A valós érték megállapítása a következőképpen történik:

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

- Diszkont MNB kötvények: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb kincstárjegy legjobb vételi hozamával számolt érték.

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

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

A bankbetétek és bankközi kihelyezések, vevőkövetelések és egyéb pénzügyi követelések jellemzően rövid lejáratúak rendelkeznek, így ezen pénzügyi eszközök közzétételi célokból 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 jövőbeli 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 jövőbeli 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 figyelembevételre, 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 lakás-takarékpénztár-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

(millió Ft)						2021.12.31
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen	
Eszközök						
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	3 487	72 007	0	75 494		75 494
Értékpapírok	99 846	0	0	99 846		103 286
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	516 664	516 664		510 233
Egyéb pénzügyi követelések	0	815	0	815		815
Kötelezettségek						
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	651 278	651 278		630 953
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	6 038	0	6 038		6 038
(millió Ft)						2020.12.31
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen	
Eszközök						
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 592	54 591	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

37. A számviteli törvény előírásainak megfelelő közzétételek

A kötelező könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek

A Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásait kötelező könyvvizsgálóval hitelesíttetni.

Könyvvizsgáló cég adatai: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.)

Könyvvizsgáló adatai: Könczöl Enikő (Regisztrációs szám: 007367). A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Könyvvizsgálat: 25,4 millió Ft + ÁFA
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 2,2 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 - 2021.12.31.							
	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalé k	Eredmény -tartalék	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	45 006	0	0	0	45 006
Kiegyenítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	6 669	6 669
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	5 393	0	0	5 393
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	51 965	5 393	0	6 669	68 128
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	51 965	5 393	0	6 669	68 128

Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2020.12.31.								
(millió Ft)	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredménytartalék (újra- megállapítva)	Adózott eredmény (újra- megállapítva)	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék (újra- megállapítva)	Összesen (újra- megállapítva)
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	43 259	0	0	0	43 259
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	6 130	6 130
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	2 286	0	0	2 286
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	50 218	2 286	0	6 130	62 735
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	50 218	2 286	0	6 130	62 735

A fenti táblázatban 2021. december 31-ére és 2020. 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)	2021.12.31.	2020.12.31. (újra- megállapítva)
Eredménytartalék	45 006	43 259
Tárgyévi eredmény	5 393	2 286
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	50 399	45 545

38. Koronavírus (COVID19) hatása a 2021. évi beszámolóra

A 2021-es évet 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, a kitörését megelőzően a gazdaság kiegyensúlyozottan és dinamikusan növekedett. Gazdasági teljesítmény szempontjából nehézkesen indult a 2021-es év. Az egyes gazdasági szektorok eltérően fejlődtek, ugyanakkor a járványügyi korlátozások feloldásával a hazai GDP már az év közepéhez érve meghaladta a járvány előtti szintet. A GDP éves növekedési üteme 6,5% körül lehetett 2021-ben.

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 végül 2022.06.30-áig. A moratórium nem a kötelezettség elengedését, hanem későbbre halasztását jelenti, a tőke a moratórium idején is kamatozik, bár a kamat nem tőkésedik.

2021 a monetáris politikai fordulat éve is volt. A hosszú évek laza politikáját követően a jegybank júniustól a szigorítás útjára lépett. Az inflációs célkitűzésénél magasabb áremelkedési ütemre és a további felfelé mutató kockázatokra reagálva az MNB kamatemelési ciklust indított. Év végére az alapkamat mértékét több lépésben 0,60%-ról 2,40%-ra emelte, az újra irányadóvá váló egyhetes betét kamatát pedig 4,00%-ra növelte. A Monetáris Tanács a kamatemelési ciklust addig folytathatja, amíg az inflációs kilátások fenntartható módon, a jegybanki célon stabilizálódnak, és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak. A jegybank a kamatoldali szigorítás mellett pedig az év során fokozatosan kivezette válságkezelő eszközeit, év végével leállította Növekedési Kötvényprogramját és eszközvásárlási programját is.

Az O/N bankközi kamatok a rendkívül magas forintlikviditás miatt csak tisztes távolsággal követték az egyhetes betéti kamat emelését, míg a BUBOR jegyzések a jegybanki kommunikációnak megfelelően, további kamatemeléseket jeleznek előre. A 3 hónapos BUBOR értéke az év eleji 0,75%-ról 4,20%-ra ugrott év végére. Az állampapír-piaci hozamgörbe meglehetősen lapossá vált, miközben az egész görbe feljebb tolódott. A következő időszakban mind a kamatemeléseken, mind az infláció csökkenésén keresztül a hazai reálkamatok emelkedni fognak.

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 tárgyév során a kiterjesztett pandémiás időszakban is mindvégig stabil maradt. Az ügyfelek viselkedése az állománymodellünkben prognosztizáltaknak megfelelően alakult.

A rövid távú likviditáskezelés stabilitásának fenntartása érdekében három bankkal is repo ügyletek lebonyolítására alkalmas (GMRA-Global Master Repurchase Agreement) megállapodással rendelkezünk. A repo megállapodások partnerenként 5 milliárd forintnyi rövid refinanszírozás igénybevételét teszik lehetővé. A futamidőket illetően a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően legfeljebb 6 hónapos futamidejű repo ügyletek kötése van lehetőség. Amennyiben a fentebb említett keretek nem volnának elégségesek, úgy a Lakás-takarékpénztár az értékpapír állománya 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 havi rendszerességgel külön adatszolgáltatás keretében a likviditási helyzet alakulásáról is beszámolt a lakás-takarékpénztár.

Az éves ILAAP felülvizsgálat keretében az MNB a megállapította, hogy a Társaság likviditás-megfelelés belső értékelési folyamata megfelel az felügyelő hatósági elvárásoknak, a nettó likviditási kockázati szintet így mérsékelte értékelte. A besorolás az előző évihez képest egy kategóriával kedvezőbb.

Meglátásunk szerint a megítélés javulása az üzleti modell stabilitás terén mutatott kiegyensúlyozottság mellett annak volt köszönhető, hogy az üzleti stratégiában szereplő külső forrásbevonás területén is az előre meghatározott ütemterv mentén zajlanak az előkészületek.

Hitelportfólió

A koronavírus hitelportfólióra gyakorolt hatásáról a 34.1/d A koronavírus hatásai című fejezetben található leírás.

Tőkehelyzet

A Lakás-takarékpénztár tőkehelyzete rendkívül stabil.

Az auditált számok alapján az év végi szavatoló tőke értéke meghaladta a 53 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 2021. évi hatás 0,8 Mrd Ft (2020: 2,3 Mrd Ft) összegben rontotta a tárgyévi eredményt.

39. Újramegállapítások

A Lakás-takarékpénztár 2017.01.01-i áttérési időponttal 2018.12.31-i fordulónapra készítette el az első IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóját. Az IFRS-ekre történő áttéréshez kapcsolódóan a helyi iparüzési adóhoz és innovációs járulékhoz kapcsolódó jogszabályokat a Társaság helytelenül értelmezte és az áttéréshez kapcsolódóan felvett halasztott adó követelést nem mutathatta volna ki. Ehhez kapcsolódóan további információkat a 31.4 megjegyzés tartalmaz. A Lakás-takarékpénztár a korábbi időszakai jelentős hiba javításaként az áttérési adó tételeket visszakönyvelte, az adókat újraszámolta. Az áttérési adó és az újraszámolt adó pénzügyi helyzet kimutatásra, teljes átfogó jövedelem kimutatásra, valamint cash-flow kimutatásra gyakorolt hatását a következő táblák mutatják be.

39.1. táblázat - Újramegállapított mérleg 2020.12.31.

(millió Ft)	2020.12.31. (közzétéve)	módosítás	2020.12.31. (újramegállapítva)
ESZKÖZÖK			
Tényleges nyereségadó-követelések	1 050	-180	870
Halasztott adókövetelések	377	-377	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	696 270	-557	695 713
FORRÁSOK			
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	4	21	25
Halasztott adókötelezettségek	515	57	572
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	632 900	78	632 978
Eredménytartalék	43 847	-588	43 259
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	13 152	-63	13 089
Általános tartalék	6 193	-63	6 130
Tárgyévi eredmény	2 270	16	2 286
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	63 370	-635	62 735
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	696 270	-557	695 713

39.2. táblázat - Újramegállapított eredménykimutatás 2020

(millió Ft)	2020 (közzétéve)	módosítás	2020 (újramegállapítva)
Nyereségadók	-931	16	-915
NETTÓ EREDMÉNY	2 270	16	2 286
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	2 270	16	2 286

39.3. táblázat - Újramegállapított mérleg 2020.01.01.

(millió Ft)	2020.01.01. (közzétéve)	módosítás	2020.01.01. (újramegállapítva)
ESZKÖZÖK			
Halasztott adókövetelések	566	-566	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	638 773	-566	638 207
FORRÁSOK			
Halasztott adókötelezettségek	901	85	986
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	575 173	85	575 258
Eredménytartalék	39 570	-369	39 201
Jogszábeli kötelezettségen alapuló tartalékok	12 925	-65	12 860
Általános tartalék	5 966	-65	5 901
Tárgyévi eredmény	7 004	-217	6 787
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	63 600	-651	62 949
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	638 773	-566	638 207

39.4. táblázat - Újramegállapított cash-flow kimutatás 2020

(millió Ft)	2020 (közzétéve)	módosítás	2020 (újramegállapítva)
NETTÓ EREDMÉNY	2 270	16	2 286
Nyereségadó-ráfordítás	931	-16	915
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás	35 605	0	35 605
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás	-33 152	0	-33 152
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás	-2 623	0	-2 623
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	56 183	0	56 183

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja



Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti Jelentés

2021. 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 (2021-2023)	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. TELEPHELYEK BEMUTATÁSA	14
10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	14
11. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS	15
11.1. A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. ÜZLETI MODELLJÉNEK ISMERTETÉSE	15
11.2. 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	15
11.3. 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
11.4. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG SZEMPONTJÁBÓL LÉNYEGES NEM PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓK ISMERTETÉSE	18

1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

1.1. Makrogazdasági keretfeltételek

Növekedés

Gazdasági teljesítmény szempontjából nehézkesen indult a 2021-es év. Az egyes gazdasági szektorok eltérően fejlődtek, ugyanakkor a járványügyi korlátozások feloldásával a hazai GDP már az év közepéhez érve meghaladta a járvány előtti szintet. A GDP éves növekedési üteme 7% körül alakult 2021-ben. Az építőipar teljesítménye egész évben kiemelkedő volt az állami-, és magánszektor által támasztott jelentős keresletnek köszönhetően (lásd beruházási ráta 30% körüli értéke). Az iparban az év első felében, elsősorban bázishatások miatt, látványos bővülés volt megfigyelhető, azonban év végére a széles körben tapasztalt alapanyaghiány visszavetette a teljesítményt. A mezőgazdaság kibocsátási értéke csökkenő volumen mellett csak a kétszámjegyű áremelkedés miatt tudott növekedni. A szolgáltatási szektor volt a legnagyobb vesztese a pandémiás időszaknak, ám a „nyitást” követően a legtöbb alágazat – élen a vendéglátás, turizmussal – magára talált, és jó évet zárhatott. 2022-ben a már bejelentett jóléti intézkedések a társadalom széles körének jelentenek magasabb elkölthető jövedelmet. Ez mindenképpen hozzájárul ahhoz, hogy a GDP növekedési üteme jövő évben is 5% fölé kerüljön.

Munkaerőpiac

A munkaerőpiac a gazdasági teljesítmény alakulásával párhuzamosan hullámokat mutatott az év során. Az első hónapokban a járvány felerősödése még kedvezőtlenebb foglalkoztatási adatokat eredményezett, ám a jól prosperáló szektorokban már ekkor létszámbővülést láthattunk. A korlátozások csaknem teljes feloldását követően pedig megindult az erőteljes felfutás a turizmus, vendéglátás területén is. Az iparban az általánosan magasabb foglalkoztatottságot az alapanyaghiány és a szállítási nehézségek mozgatták. Az év második felére ismét bekövetkezett a „teljes” foglalkoztatottság, miközben az országos területi különbségek továbbra is fennmaradtak. A bérek ennek megfelelően, ill. az állami béremeléseknek köszönhetően 10% körüli mértékben nőttek, azonban a reálbérek alakulására jelentős hatással volt az emelkedő infláció. 2022-ben ezen folyamatok fennmaradására számítnak.

Infláció

Az év első negyedében még a jegybanki célsávon belül tartózkodott az inflációs ráta, azonban már akkor emelkedő tendenciát mutatott. Tavasztól kezdődően a fogyasztói árindex hosszú évek óta nem látott szinteket ért el, novemberben már 7% föléi értéket vett fel. Amit a Nemzeti Bank már nyár elején jelzett – ellentétben nagy jegybankok véleményével –, miszerint a drágulás nem átmeneti, ősszel vált bizonyossá. Az év második felére már széles körű lett az áremelkedés, és ez rövidtávon aligha fog csillapodni. A termelői árak kétszámjegyű növekedése a következő hónapokban továbbra is átgyűrűzik majd a fogyasztói árakba, s az idei 5% körüli éves átlagos áremelkedési ütem 2022-ben is megismétlődhet.

Egyensúly

A 2021. évi költségvetési hiány a GDP 7,5%-a volt, miközben a Pénzügyminisztérium egy éve még 6,5%-ot jelzett előre. A kormányzat a 2020-as évhez hasonlóan folytatta aktív és ösztönző fiskális politikáját. Az utóbbi két év laza fiskális politikájában az év végén állhatott be fordulat, decemberben 350 milliárd forintos tartalékképzésről döntött a kormány. A kormány 2022-re az egy évvel ezelőttnél kedvezőbb adósságpályát jelez előre, a 2021. év végi 80%-os GDP-arányos államadósság 2022 végére 77%-ra csökkenhet.

Kamatszint, árfolyam

2021-ben a monetáris politikai fordulat éve is volt. A hosszú évek laza politikáját követően a jegybank júniustól a szigorítás útjára lépett. Az inflációs célkitűzésénél magasabb áremelkedési ütemre és a további

felfelé mutató kockázatokra reagálva az MNB kamatemelési ciklust indított. Év végére az alapkamat mértékét több lépésben 0,60%-ról 2,40%-ra emelte, az újra irányadóvá váló egyhetes betét kamatát pedig 4,00%-ra növelte. A Monetáris Tanács a kamatemelési ciklust addig folytathatja, amíg az inflációs kilátások fenntartható módon, a jegybanki célon stabilizálódnak, és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak. A jegybank a kamatoldali szigorítás mellett pedig az év során fokozatosan kivezette válságkezelő eszközeit, év végével leállította Növekedési Kötvényprogramját és eszközvásárlási programját is.

Az O/N bankközi kamatok a rendkívül magas forintlikviditás miatt csak tisztes távolsággal követték az egyhetes betéti kamat emelését, míg a BUBOR jegyzések a jegybanki kommunikációnak megfelelően, további kamatemeléseket jeleznek előre. A 3 hónapos BUBOR értéke az év eleji 0,75%-ról 4,20%-ra ugrott év végére. Az állampapír-piaci hozamgörbe meglehetősen lapossá vált, miközben az egész görbe feljebb tolódott. A következő időszakban mind a kamatemeléseken, mind az infláció csökkenésén keresztül a hazai reálkamatok emelkedni fognak.

A hazai fizetőeszköz az évet a 360-os szint körül kezdte az euróval szemben. Azzal, hogy az MNB az elsőként indította kamatemelési ciklusát, a forint is masszív erősödésbe fogott, és a 345-ös szintig tudott eljutni. Az erősödés nem tartott sokáig, nyár közepétől a FED szigorító iránymutatásának következtében, valamint a régiós jegybankok, várakozásokat felülmúló kamatemeléseire hatására elveszítve relatív előnyét ismét gyengülni kezdett és a 370-es szinten zárta az évet.

1.2. A kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A 2021. évet a koronavírus okozta járvány elhúzódó hatásai és ennek kivédésére bevezetett kormányzati, jegybanki intézkedések gazdasági hatásai befolyásolták. Megfigyelhető volt a lezárásokat követő piaci intézkedések okozta hullámvész, majd ezt követően a piac visszaállt a normál pályájára.

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

A Kormány 2021-ben is továbbra is kiemelt figyelmet fordított a családpolitikai támogatásokra- és ezen belül is a fiatalok és gyermekes családok lakhatásának elősegítésére. Becslésünk szerint 2021-ben a Kormány mintegy 170 milliárd forintot költött otthonfelújítási támogatásra.

A 2021-ben hatályba lépett kormányzati intézkedési közül kiemelendők a kedvezményes 5% ÁFA kulcs, ennek új építésű CSOK-ra jogosultak általi visszaigényelhetősége, és CSOK-hoz kapcsolódó illetékmentesség. 2021 január 1-től vált igényelhetővé a gyerekszámától függő többgenerációs CSOK és az 50%-os felújítási támogatás a gyermekes családok számára, majd február 1.-től az ahhoz önerőt biztosító kamattámogatott otthonfelújítási kölcsön.

2021 rekord év volt a lakossági- és lakáshitelezések tekintetében. A lakossági hitelek folyósítása jelentősen, mintegy 20%-ot nöött 2020-hoz képest. A havi hitelfolyósítás összege jellemzően 200 mrd Ft / hó felett alakult. A lakáshitelek jelentik a legnagyobb arányt mintegy 50% részesedéssel, ezt követi a jelentőségében megnőtt „Babaváró hitel”, ami dominálta a hitelezési piacot és ennek előnyös feltételei miatt csökkent a hagyományos lakáshitelek részaránya, majd a személyi- és egyéb hitelek.

A lakáshitelek esetében az MNB likviditást támogató intézkedéseinek hatására is továbbra is historikusan alacsony THM szintek voltak megfigyelhetők. A Fogyasztóbarát lakáshitelek térnyerésének köszönhetően 2021-ben 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.) továbbra is a teljes futamidő alatt állandó feltételekkel nyújtja hiteleit.

Az MNB 2021-ben nagy innovációként vezette be a különösen energiatakarékos lakásokra felvehető kedvezményes kamatozású hitelét (MNB Zöld Otthon Program). Ez egyrészt ma a legkedvezőbb hiteltípus, másrészt jelzés a piac számára az MNB elkötelezettségéről a fenntarthatóság iránt.

2021-ben a kiadott lakásépítési engedélyek száma 2020-hez képest minden településtípusban emelkedett. A magánszemélyek közötti lakáspiaci tranzakciók száma az MNB 2021. novemberi lakáspiaci jelentése szerint 2021 első felében jelentősen emelkedett, majd a 2. felében az előző évi szinten alakult. A lakásárak tekintetében differenciálódást láthattunk: az agglomerációs és vidéki forgalom élénkebb volt, Budapesten, a nagyobb városokban és az agglomerációkban továbbra is jelentősen emelkedtek az árak. E tekintetben nagyon jelentős eltérések figyelhetők meg az ország egyes régiói és azokon belül a települések között.

1.3.A lakás-takarékpénztárak tevékenységét meghatározó jogszabályi környezet alakulása

A Társaság üzletmenetére a 2021-es évben is jelentős hatást gyakoroltak a járványhelyzet következtében meghozott kormányzati intézkedések, ebben az évben is számos kormányrendelet jelent meg a veszélyhelyzettel és a járványügyi készültséggel összefüggésben. Miután a kormány veszélyhelyzeti rendeletével 2020 végén meghosszabbította az általános törlesztési moratóriumot, azt a 317/2021. (VI. 9.) számmal megjelent kormányrendeletével még további egy alkalommal meghosszabbította 2021. szeptember 30-ig. Az 536/2021. (IX. 15.) számú kormányrendelet rendelet a hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) kormányrendelet módosításáról egyes társadalmi csoportok számára egészen 2022. június 30-ig meghosszabbította a moratóriumot. A moratórium meghosszabbítását kérelmezhatték azok akiknek 2020 március 18.-át követően a háztartásában rendelkezésre álló jövedelem tartósan csökkent, az álláskereső, a közfoglalkoztatási jogviszonyban állók, illetve azok akik a kérelem benyújtásakor 25. életévét be nem töltött gyermeket tartanak el, akik 25. életévét betöltött megváltozott munkaképességű gyermeket tartanak el, a gyermeket váró személyek valamint a nyugdíjasok. A kormány emellett még egy alkalommal meghosszabbította a mindenkire kiterjedő, általános moratóriumot, 2021. október 31.-ig, ezzel időt biztosítva a jogosultaknak kérelmeik benyújtására. Társaságunk a jogszabályi követelményeknek eleget téve a miniszterelnök kabinetfőnökének 6/2021. (IX. 15.) MK rendeletében meghatározott tartalommal küldött levelet az adósoknak, akik a levélhez csatolt nyilatkozatmintában jelezhatték, hogy kívánják-e igénybe venni a moratóriumot. Az MNB továbbá Vezetői körlevelében szólította fel a pénzügyi intézményeket, hogy a fizetési moratóriumra tekintettel megállapított, annak során felhalmozódott kamat- és díjtartozását ügyfelek általi előtörlesztése esetén a szerződés módosításért díjat ne számítsanak fel.

Emellett a Felügyelet számos egyéb útmutatást adott vezetői körlevelek segítségével, többek között ebben a formában fektette le az NHP Zöld Otthon Program keretében nyújtott lakáshitelhez fűződő speciális elvárásait, illetve módosította „Vezetői körlevél a lakossági jelzáloghitelhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékelésével kapcsolatos elvárásokról” címmel megjelent dokumentumát ami babaváró hitel önerőként történő beszámítására vonatkozó elvárások módosulása tekintetében volt jelentős.

A lakás-takarékpénztárak működését közvetlenül szabályozó jogszabályok nem változtak.

A veszélyhelyzetre tekintettel meghozott, egyéb Társaságunkat érintő jogszabályváltozások:

- 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról
- 229/2021. (V. 5.) Kormányrendelet az ingatlanok árverezésére és kiűritésére a veszélyhelyzet ideje alatt alkalmazandó eltérő intézkedésekről
- 606/2021. (XI. 5.) Kormányrendelet a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény hiteltörlesztési moratóriummal összefüggő eltérő alkalmazásáról

Egyéb jogszabályváltozások:

- 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről
- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról
- 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet a három- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentéséről.

2. A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI

2.1. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. stratégiája (2021-2023)

Érvényes stratégiánkban 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 2021 májusában hagyta jóvá a társaságunk Közgyűlése.

- **Növekedés:** további növekedési lehetőséget látunk a lakáscélú öngondoskodásban és a lakhatási célú hitelezésben, így ez változatlanul fontos célunk marad.
- **Ügyfélközpontúság:** meggyőződésünk, hogy ügyfeleink igényeinek megértésével, jobb kiszolgálásukkal tudunk hosszan tartó ügyfélkapcsolatokat kiépíteni, ennek megvalósítása érdekében jelentős célokat tűztünk magunk elé.
- **Hatékonyág:** az erősödő piaci verseny mellett piaci szolgáltatóként akkor leszünk eredményesek, ha az ügyfelek igényeit megértve, azokat gyorsabban, egyszerűbben, olcsóbban fogjuk tudni kielégíteni. Digitalizációs törekvéseink is 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 szerepel továbbá a betéti- és hitelszerződések volumenének további növelése a fenntarthatóan nyereséges működés érdekében, valamint kiemelt fontosságú 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 Pénzügyi Kft. leányvállalaton keresztül megvalósuló állampapírok közvetítése mellett Társaságunk 2019-ben kezdte meg a „Lakhatási Ökoszisztéma” kiépítését, melynek lényege, hogy új piaci szegmensekbe történő belépéssel az otthonteremtés egyre több területén tudjuk szolgáltatásainkkal támogatni ügyfeleinket. A Társaság 2020-ban a Fundamenta Értéklánc Kft. leányvállalatán keresztül belépett az ingatlanközvetítés piacára is. 2021-ben ennek részeként sikeresen elindultunk a tömeges ingatlan közvetítési szolgáltatásunkkal.

2020 és 2021 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.

2022-ben hatással lesz ránk a piaci környezet alakulása: az infláció megemelkedése, a növekvő piaci kamatok, az MNB Zöld Otthon Programja és fenntarthatósági elvárásai, így cégünk fő kihívása lesz a megújított betét- és hitel termékpalletta továbbfejlesztése, a meglévő és új ügyfeleink ügyfélviselkedésének elemzése, és az új üzleti lehetőségeink feltárása annak érdekében, hogy fenntarthatóan működhessünk a következő években is.

A hosszú távon is fenntartható növekedés biztosítása érdekében az értékesítési csatornáink összehangolása, fejlesztése, ösztönzése továbbra is kiemelkedő stratégiai célunk marad.

A piaci versenyre reagálva, az ügyfélközpontúság erősítése érdekében a termékeket és szolgáltatásokat, az ügyfeleink kiszolgálását folyamatosan fejleszti a társaságunk.

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigények kiszolgálását és a stratégiai célként is megfogalmazott működési hatékonyság javítását nagyban támogatni fogja a Covid-19 járvány hatására részben előrehozott, kikényszerített, működési és ügyfolyamatokat is érintő digitalizálás, az elindított projektek, új IT alkalmazások, a korábban bevezetett költségnem-felelősi rendszer és a központi beszerzés.

Folyamatos finomhangolást végzünk a kockázattudatosság érdekében: cél, hogy a Társaságunk megtartsa lakáshitel-állománya kiemelkedő minőségét és megőrizzük működési kockázataink 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 2021-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 mintegy 96%-át a Személyi Bankár hálózat kötötte. A Partnerértékesítés által kötött szerződések aránya 3%-ot, míg a Contact Center teljesítményének részaránya 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.

A 2021-ben kötött új szerződések vállalt havi rátája növekedett 2020-hoz képest, azonban a tarifaösszetétel változása miatt az átlagos szerződéses összeg kis mértékben, 2%-kal csökkent az előző évhez képest.

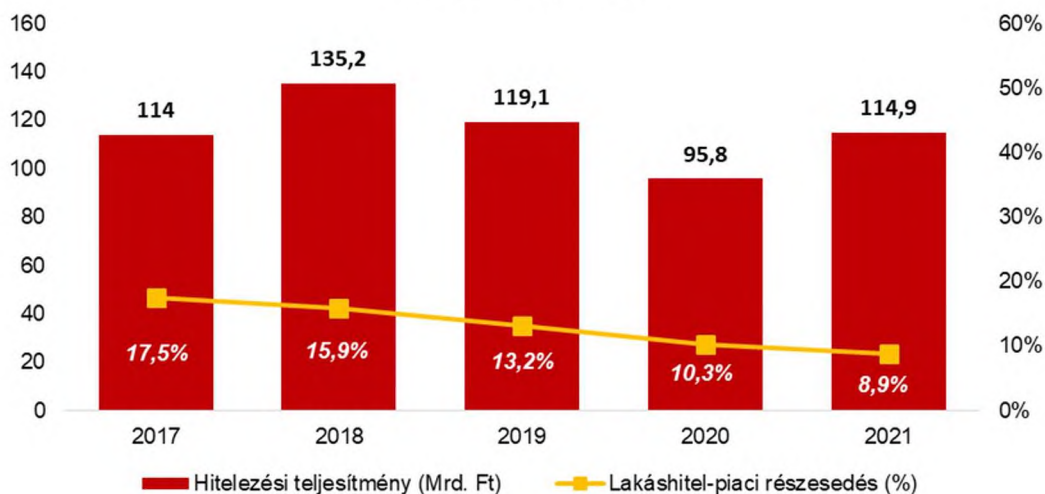
2021-ben az új szerződések esetében a rövidebb, 4-7 éves módzatok aránya közel 40%-ot tett ki, ezzel egy időben az ügyfelek közel 43%-a legalább 10 éves, sokszor gyermeke részére kötött öngondoskodási formát választotta.

A 2019-ben bevezetett Otthontervező és a 2020 végén bevezetett Gyarapodó és Gyerek 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.

A 2021-es évben a lakáshitelpiac a 2020-as évhez képest erősebb évet zárt. A vonatkozó év végéig nagyságrendileg 1.300 milliárdosra bővült a magyarországi lakáshitelpiac. 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 114,9 milliárd Ft új hitel kihelyezésével vette ki a részét ebből az összegből. A lakáshitel-piacon ez megközelítőleg 9%-os piaci részesedést eredményezett. A lakossági hitelezési teljesítményt kiegészíti még 4,0 milliárd forintnyi társasházaknak, lakásszövetkezeteknek nyújtott hitel.

Hitelezési teljesítmény és lakáshitel-piaci részesedés a lakáshitel-piacon



*A 2021-es év piaci részesedése novemberig tartalmazza az adatokat

Az ügyfelek a felhasználási célokat tekintve a folyósított hitelvolumen több mint 90%-át lakásvásárlásra és felújításra használták fel a 2021-es évben.

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 639,3 milliárd forintot tett ki.

A betétállomány döntő többségét (95%-át) továbbra is a lakossági betétek adják. Az előző évvel közel azonos arányt, 5%-ot képviselnek a társasházak és lakásszövetkezetek betétei.

Bár az elmúlt évben is növekedett az elő- és végtörlesztések száma, a hitelállomány így is jelentősen bővült, a bruttó tőkekövetelés az előző év 476,7 milliárdos szintjéről 507,2 milliárdra emelkedett, ami az előző évhez képest több mint 6,4%-os emelkedést jelent.

Megnevezés	2017	2018	2019	2020	2021
Tőkekövetelés (millió forint)	343 084	408 806	453 062	476 730	507 190
Hitelszerződések száma (db)	112 652	121 751	125 124	120 398	117 138

A 507,2 milliárd forintra emelkedő időszak végi hitelállomány mintegy 11%-át a lakáskölcsönök, míg 89%-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 2021-ben némileg csökkent az előző évekhez képest, a hitelintézet 2021 végén a teljes magyar lakáshitelállomány közel 11%-át birtokolta.



**A 2021-es 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 674,7 milliárd forintról 689,0 milliárd forintra növekedett 2021-ben.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 196,7 milliárd forintról 178,8 milliárd forintra csökkent a tárgyév során. Az állományban bekövetkezett változások üzleti terveinkkel teljes mértékben összhangban történtek. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 37,2 milliárd forinttal csökkent, míg a bankbetét-állomány jelentős mértékben, 19,3 milliárd forinttal növekedett. A bankbetét állomány döntő részét, közel 96%-át a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki, míg 4%-át devizabelföldi hitelintézeteknél helyeztük el elsősorban devizában. A betét és értékpapír állomány összetétel változását elsősorban az okozta, hogy az év 4. negyedévében, az éven belüli hátralévő futamidejű értékpapírjaink jelentős részét értékesítettük, miután a jegybanki kamatemelések és a hozamgörbe rövid oldalán fennálló jelentős többletlikviditás okozta jelentős hozamkülönbséget, és a lejáráthoz közeli értékpapírok újrabefektetési kockázatkezelésének igénye ezt a lépést indokoltá tették.

A fix kamatozású pénz- és tőkepiaci portfólió duration-je egy év alatt 2,9-ről 2,1-re csökkent. A változást amellet, hogy mérlegszerkezetünket az alaptevékenységünk megfelelő kiszolgálása érdekében a számviteli politikánk keretein belül folyamatosan alakítjuk, az év során fokozódó kamatemelési várakozások is indukálták.

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 eszközszerkezere 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 eszközrendszer alkalmas arra, hogy hosszú távú céljainkat támogató, felelős döntéseket hozhassunk, a tevékenységünket érintő kockázatokra rávilágíthassunk, azokat megfelelő módon kezelhessük. Az eszközforrás menedzsment központi szervezete az ALCO.

4.3. Pénzügyi helyzet és eredmény alakulása

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mérlegfőösszege a fordulónapon 709 212 millió forint volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 1,9%-os bővülést jelent. A növekedés jórészt az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek 1,6%-os emelkedéséből adódik.

A Társaság jegyzett tőkéje 2 001 millió forint, melyet további 2 100 millió forint tőketartalék, és 45 006 millió forint eredménytartalék egészít ki. A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 1 535 millió forintot (a mérlegfőösszeg 0,22 százalékát). A céltartalékok közül a legnagyobb tételt (671 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 2021-ben.

A Társaság a 2020-as év eredményénél lényegesen magasabb, 6 596 millió forintos adózás előtti, 5 393 millió forintos adózott eredménnyel zárta a 2021-es évet. A társaság a 2021-es év eredménye után nem tervezi osztalék fizetését.

Az adózás előtti eredmény meghaladja a tervezett eredményt. Az alábbiakban bemutatjuk a tervektől való eltérések főbb okait.

- Befektetések eredménye

A bruttó befektetési állomány ebben az évben a terveknek megfelelően, de az előző évekhez képest kisebb mértékben, 14,3 milliárd forinttal nőtt. Ugyanakkor a nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény meghaladja a tervezett szintet. Ez elsősorban az utolsó negyedévben tapasztalt kamatemelkedésnek volt köszönhető.

- Jutalékeredmény

A tervet meghaladó lakástakarék-pénztári értékesítési teljesítmény miatt a jutalékráfordítás némileg magasabb volt mint a tervezett érték. A hitelek esetében a folyósítás 17 százalékkal meghaladta a tervezett szintet, így az ezzel kapcsolatos jutalékráfordítások is meghaladták a tervet. A szerzési jutalékként kifizetett tételek az IFRS előírásoknak megfelelően a futamidő alatt porlasztásra kerül.

- Díjbevételek

A számlavezetési díjból ebben az évben 1 152 millió forint bevétele keletkezett a Társaságnak. Az eladott új szerződések és emelések után elszámolt 3 282 millió forint számlanyitási díjak összege porlasztásra kerül a szerződések futamideje alatt, így az a 2021-es eredményt közvetlenül nem befolyásolta.

- Költségek

A személyi jellegű ráfordítások 13%-kal emelkedtek az előző évhez képest. A növekedés az alacsony bázis miatt jelentős, de a terveknek megfelelő volt. Az anyagjellegű ráfordítások bázisidőszakhoz képesti növekedése 12%, ami a kifizetési volumenek jelentős, de előre tervezett növekedésével függ össze. A tényértékek ezen költségnemeknél is megfeleltek a terveknek, mindössze az OBA-díj jelentett valós terveltérést, ami közel 20%-kal volt magasabb az előző évihez képest. Az értékcsökkenési leírás 5%-kal volt magasabb a tavalai értéknél.

- Hitelek után képzett értékvesztés

A hitelek értékvesztését 2021-ben is jelentősen befolyásolta a koronavírus negatív hatásainak enyhítésére bevezetett moratórium. Az ennek nyomán elszámolt egyszeri tételek miatt az értékvesztés 323 millió forinttal meghaladta a tervezett értéket.

- Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások között került elszámolásra a moratórium alá tartozó hitelek módosult cash-flow-ja miatt elszámolt összegű veszteség, amely nem tervezetten 0,8 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 étvággal rendelkező szakosított hitelintézet.

A hitelintézet vezető testülete elkötelezett a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a vállalat által vállalt kockázatok összessége rövid és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a hitelintézet biztonságos működését támogassák. A vállalat a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, végrehajtását, illetve 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 módszertani kézikönyveivel összhangban kialakított kamatpálya forgatókönyvek nettó kamatjövedelem és gazdasági tőkeérték változásra gyakorolt hatásainak vizsgálatára. Befektetési politikánk a hitelezési aktivitással együtt biztosította a kamatbevételek tervezettnél 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.

2021-ben működési kockázati veszteségünk a tervezett alatt maradt.

Likviditási kockázat

Az óvatosság elve alapján a bizonytalan bevételek a legkésőbbi időpontra, a bizonytalan ráfordítások pedig a legkorábbi időpontra kerülnek a tervekbe az ügyfélviselkedések ismeretében. A vállalat rulírozó, éves likviditási tervet alkalmaz. A 2018. évi lakástakarék rendszert érintő jogszabály módosításokat követően a 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 szenárió 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 567 fő volt, melyből 45 fő foglalkoztatására részmunkaidőben került sor.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. foglalkoztatáspolitikáját 2021-ben az üzleti prioritások és a vállalati stratégia megvalósítása mellett továbbra is a pandémiás helyzethez való alkalmazkodás határozta meg. Működésünk során munkavállalóink és ügyfeleink egészségvédelme, valamint a hibrid munkavégzés – Fundarend 2.0 – bevezetése volt meghatározó a működésünkben.

A távmunka és a hibrid munkavégzés általánossá válásával megváltoztak a munkaszervezési feladatok is. A képzési és szervezetfejlesztési programok, munkatársi tájékoztató fórumok szervezését - a mindenkori járványügyi előírások szerint – rugalmasan szerveztük. Tovább bővült az online elérhető tananyagok száma, kiemelt hangsúlyt kaptak a digitális kompetenciák fejlesztése, az ügyfélközpontúság, és a működési hatékonyság. A hatékonyság, a teljesítményorientáció és a prudens működés támogatása érdekében alkalmazott teljesítménymenedzsment rendszer – az üzleti eredményeken túl - a szükséges kompetenciák értékelését is lehetővé teszi. 2021-ben a teljesítményértékelés is online rendszerbe került.

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 támogassák.

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 védőoltás felvételét egy szabadnappal támogattuk.

A megváltozott működési feltételek hatással vannak a munkavállalói élményre, a vállalati kultúrára. 2021-ben rendkívül magas – 92%-os – részvételi aránnyal részt vettünk egy elkötelezettség felmérésben, annak érdekében, hogy az eredmények alapján célirányosan tudjuk javítani az eredményeinket.

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 pandémia hatására – átmenetileg konszolidálódott munkaerőpiaci helyzet, az év második felétől azonban ismét kihívást jelent a tehetségek, a keresett digitális munkakörök bevonása és megtartása. Az utánpótlás biztosítása érdekében intenzív kapcsolat kiépítésére került sor több felsőoktatási intézménnyel, a gyakornoki program számos kollégának biztosított belépési lehetőséget a munka világába.

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

7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

Magyarországon végső felhasználóként a háztartások a legnagyobb energiafogyasztók, ennek döntő részét a háztartások fűtésére fordítjuk. Büszkéek vagyunk arra, hogy az ügyfeleink által a termékeink segítségével elvégzett lakásfinanszírozások nagy része a részben energetikai felújítási, új lakás vásárlási és -építési célokon keresztül hozzájárul a lakossági lakhatási energiafelhasználás, és így a környezetterhelés csökkentéséhez.

A 2021-ben elfogadott Digitális Transzformációs stratégiánk célja, hogy a teljes csoportban csökkentsük a környezeti lábnyomunkat.

Társaságunk szervezeti működése során kiemelt figyelmet fordít fenntarthatósági céljaira és irányelveire, valamint az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedéseinek betartására. Ennek egyik formája a működésünk által okozott környezeti terhelés csökkentése.

A Társaság az új irodaháza 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 vízádagoló automatákkal ösztönözzük kollégáinkat az eldobható műanyag palackok használatának mellőzésére.

Az MNB 2021-ben kiadott Fenntarthatósági ajánlásának keretében elvégeztük önértékelésünket és ennek keretén belül további intézkedéseket határoztunk meg.

8. TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS

A 2013 januárjában létrehozott Fundamenta Gondoskodás Alapítvány – a társadalmi felelősségvállalás terén betöltött kiemelkedő szerepe mellett – elsődleges célja a nehéz sorsú, sokszor beteg gyermeket nevelő családok és az őket segítő, befogadó intézmények támogatása.

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. „Álom születik” pályázatainkon keresztül szociálisan rászoruló, emellett sok esetben beteg gyermeket nevelő családokat támogatunk. 2021-ben különböző adománygyűjtő akcióinknak köszönhetően további családoknak segíthettünk. Alapítványunk 2016 óta közhasznú, így jogosult a magánszemélyek által felajánlott személyi jövedelemadó 1%-ára.

A Fundamenta kiemelten fontosnak tartja a felnövekvő generáció pénzügyi tudatosságának és pénzügyi ismereteinek növelését, ezért is döntött már többszörre a Legyél Te is Pénzügyi Junior klasszis! diákverseny támogatása mellett 2021-ben is. A verseny tavaszi és őszi fordulóra több ezer diák nevezett, akik 3 fordulóban mérették meg magukat a szakmai zsűri előtt.

9. 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.
- 9700 Szombathely, Szófia utca 20.

10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

2022.01.01. dátummal a Társaság visszaadta a bérbeadó Green Urban Elegant Kft.-nek a korábban a 3E International Kft. részére albérletbe adott irodaterületet és 5 darab parkolót, mellyel a bérbeadott irodaterület több mint a felével csökkent.

A fent bemutatottan kívül nem történt olyan gazdasági esemény a mérlegfordulónap után, ami a Társaságról alkotott valós és hű képet befolyásolná.

11. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS

11.1. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. üzleti modelljének ismertetése

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. lakás-takarékpénztár, szakosított hitelintézet. Tevékenységét speciálisan a rá vonatkozó, a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. és a kapcsolódó kormányrendeletek, általánosan pedig a hitelintézetekre vonatkozó általános jogszabályok szabályozzák.

Fő üzleti tevékenységeink:

- 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 módosított függően akár 13 éves törlesztési időszakkal összesen akár 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:

- társaságunk a versenytársak új üzletszerzésre vonatkozó tevékenységének megszüntetését követően egyedülként végzi új lakáscélú takarékpénztári szerződések kötését
- 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
- mintegy 10%-kal részesedik a lakossági lakáscélú hitelek állományából.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nem tagja magyarországi pénzügyi csoportnak, így önálló lakás-takarékpénztári modellt követünk, amelyben minden piaci együttműködést és lehetőséget megvizsgálunk a céljaink eléréseért.

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 jelenek.

11.2. 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 a környezettudatossággal és fenntartható fejlődéssel kapcsolatos vállalati irányelveket. A fenntarthatósági koncepciónk 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.

Az üzleti 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 Társaságunk 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 környezeti lábnyomának csökkentésére, pld. a papírfelhasználás csökkentése iránt, így hosszú távú stratégiai célunk a digitalizáció kiterjesztése, mind az ügyfélkiszolgálásban, mind belső folyamataiban. Ügyfeleink egyes dokumentumait már kizárólag digitálisan rögzítjük fénymásolás helyett, továbbá törekszünk az elektronikus kommunikáció kiterjesztésére. Webbankár és VideóBankár keretrendszereinken 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 megfogalmazta Emberi jogi politikáját, amelyben rögzíti, hogy a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és azon közösségek fenntarthatóságához, melyekben a Társaság működik, nélkülözhetetlen az emberi jogok tiszteletben tartása. A Társaság elkötelezett amellett, hogy biztosítsa az emberekkel történő méltóság- és tiszteletteljes bánásmódot.

A Társaság Emberi jogi politikája azokat a nemzetközi emberi jogi alapelveket követi, amelyeket az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata fogalmaz meg. A Fundamenta elkötelezett az esélyegyenlőség biztosítása és fenntartása 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 kialakításakor, valamint a honlapunkon lehetővé tettük a fogyatékossgal élő ügyfeleink számára a szolgáltatásaink korábbiaknál még komfortosabb elérhetőségét.

Munkatársainkkal való kapcsolatunkban tovább bővítettük az egyéni fejlesztési lehetőségeket, az évenként többször megrendezett tájékoztatói 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
- Ajándékozási 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.

11.3. 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 étvággyal rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, mely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. A hitelintézet vezető testületei elkötelezettek a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a 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 aktív kockázatirányítás, azaz az esélyek és kockázatok ellenőrzött és tudatos vállalása.

Kockázattudatosság jegyében a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság mellett a Compliance Igazgatóság és a Biztonságmenedzsment Igazgatóság vesz részt a 2. pontban érintett kockázatok feltárásában, kezelésében, szabályozásában.

Lakossági hitelintézetéről lévén szó, a 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 szabályzatokban is.

11.4. Az üzleti tevékenység szempontjából lényeges nem pénzügyi teljesítménymutatók ismertetése

- Kezelt szerződésállomány 2021.12.31-én: 695 ezer betéti és hitelszerződés, közel 3 542 milliárd Ft szerződéses összegben
- Megtakarítási minőség (tényleges megtakarítás/elvárt megtakarítás, 2021-es év átlaga alapján): 78,0%
- Összes ügyfél-megtakarítás 2021-ben: 118 milliárd Ft

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja