



Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

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

2024. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

2024. DECEMBER 31-EI EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	3
A 2024. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA	4
A 2024. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁSA	5
A 2024. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 6.18. ÉS 22. MEGJEGYZÉSEK)	7
AZ EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	8
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	8
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	10
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	10
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	11
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	13
6. LÉNYEGES SZÁMVITELI POLITIKÁK	13
7. ÚJ VAGY MÓDOSÍTOTT STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK ALKALMAZÁSA	29
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	29
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	32
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	32
10. ÉRTÉKPAPÍROK	32
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	33
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	34
13. BEFEKTETÉSEK LEÁNYVÁLLALATOKBAN	34
14. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	36
15. IMMATERIÁLIS JAVAK	37
16. EGYÉB ESZKÖZÖK	38
17. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	38
18. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	39
19. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	40
20. CÉLTARTALÉKOK	40
21. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	43
22. SAJÁT TŐKE	43
23. NETTÓ KAMATBEVÉTEL	44
24. DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	45
25. DEVIZÁS TÉTELEK ÁRFOLYAMNYERESÉGE / -VESZTESÉGE	46
26. AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN („ABÉ”) ÉRTÉKELT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK KIVEZETÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ EREDMÉNY	46
27. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	47
28. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	47
29. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	48
30. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	48
31. NYERESÉGADÓK	49
32. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	54
33. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	61
34. PÉNZÜGYI KOCCÁZATKEZELÉS	61
35. TŐKEMENEDZSMENT	97
36. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	98
37. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	103

2024. DECEMBER 31-EI EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2024.12.31	2023.12.31
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.	12 888	50 801
Értékpapírok	10.	105 691	73 961
<i>ebből fedezetként zárolva</i>	10.	6 254	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	520 521	517 228
Egyéb pénzügyi követelések	12.	665	705
Befektetések leányvállalatokban	13.	1 359	1 359
Ingatlanok, gépek, berendezések	14.	4 832	5 879
Immateriális javak	15.	11 541	9 684
Tényleges nyereségadó-követelések	31.	213	3
Egyéb eszközök	16.	1 512	1 479
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		659 222	661 099
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	17.	20 967	15 460
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	18.	541 744	552 422
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	19.	5 180	5 672
Céltartalékok	20.	1 624	1 330
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	31.	137	242
Halasztott adókötelezettségek	31.	651	683
Egyéb kötelezettségek	21.	1 835	2 953
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		572 138	578 762
Jegyzett tőke	22.	2 001	2 001
Tőketartalék	22.	2 100	2 100
Eredménytartalék	22.	60 924	51 697
Jogszábályi kötelezettségen alapuló tartalékok	22.	17 312	16 838
Kiegyenlítési tartalék	22.	8 748	8 748
Általános tartalék	22.	8 564	8 090
Tárgyévi eredmény	22.	4 747	9 701
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		87 084	82 337
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		659 222	661 099

Budapest, 2025.03.20.

Morafcsik László

Vezérigazgató

Király Tamás

Ügyvezető

A 2024. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2024	2023
Kamatbevételek	23.	35 202	36 620
Kamatráfordítások	23.	-8 776	-8 833
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	23.	26 426	27 787
Díj- és jutalékbevételek	24.	1 119	1 709
Díj- és jutalékráfordítások	24.	-1 664	-1 872
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	24.	-545	-163
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége	25.	4	2
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	26.	-185	-676
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	27.	-943	1 586
Egyéb működési bevételek	28.	1 170	2 208
Egyéb működési ráfordítások	29.	-2 349	-4 252
Működési költségek	30.	-17 680	-15 110
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		5 898	11 382
Nyereségadók	31.	-1 151	-1 681
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		4 747	9 701
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		4 747	9 701

Budapest, 2025.03.20.

Morafcsik László

Vezérigazgató

Király Tamás

Ügyvezető

A 2024. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2024	2023
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		4 747	9 701
Működési tevékenységhez kapcsolódó módosítások			
Értékcsökkenés és amortizáció	30.	3 138	2 566
Kamatbevételek	23.	-35 202	-36 620
Kamatráfordítások	23.	8 776	8 833
Értékpapírok értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	25	-8
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	881	-1 572
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	27.	14	8
Nem realizált devizaárfolyam változások hatása a pénzeszközökre	9.	-193	151
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	29.	41	1
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	26.	185	726
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye	28.	9	-26
Lízingekkel kapcsolatos, pénzmozgással nem járó változások	32.	97	-811
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak egyéb kivezetésének eredménye	14.,15.	20	0
Céltartalék képzés és feloldás	20.	294	-60
Nyereségadó-ráfordítás	31.	1 151	1 681
Működési cash-flow az állományváltozások előtt:		-20 764	-25 131
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások			
Értékpapírok	10., 26.	-400	47
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	-4 913	18 494
Egyéb pénzügyi követelések	12.	27	139
Egyéb eszközök	16.	-33	237
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	17.	26	47
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	18.	-8 309	-37 832
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével	19.	360	774
Egyéb kötelezettségek	21.	-1 043	1 028
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások összesen:		-14 285	-17 066
Kapott kamatok	23.	28 835	28 299
Fizetett kamatok	23.	-10 287	-7 462
Fizetett nyereségadók	31.	-1 571	-342
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		-13 325	-12 001

Befektetési cash-flow	Megjegyzés	2024	2023
Értékpapírok megszerzése	10.,26.	-73 321	-11 234
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek	10.,26.	42 052	19 604
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	14.	-584	-643
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének bevétele	14.	111	57
Immateriális javak megszerzése	15.	-3 643	-2 142
Kapott kamatok	23.	6 832	8 540
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		-28 553	14 182

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2024	2023
Fizetett kamatok	23.	-870	-1 646
Hitelfelvétel	17.	222 750	15 000
Hiteltörlesztés	17.	-217 256	-101
Lízingkötelezettségek visszafizetése	32.	-852	-904
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		3 772	12 349
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		-38 106	14 530
Egyenleg előző év december 31-én	9.	50 801	36 422
Devizaárfolyam változások hatása a pénzeszközökre és pénzeszköz-egyenértékesekre		193	-151
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én		12 888	50 801

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

A 2024. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 6.18. ÉS 22. MEGJEGYZÉSEK)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Jogsabályi kötelezettségen alapuló tartalékok		Tárgyévi eredmény	Összesen
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék		
Egyenleg 2023. január 1-jén	2 001	2 100	49 948	6 959	7 120	4 508	72 636
<i>Tárgyévi eredmény</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9 701</i>	<i>9 701</i>
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	9 701	9 701
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 508</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-4 508</i>	<i>0</i>
Kiegyenlítési tartalék	0	0	-1 789	1 789	0	0	0
Általános tartalék	0	0	-970	0	970	0	0
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 759</i>	<i>1 789</i>	<i>970</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyenleg 2023. december 31-én	2 001	2 100	51 697	8 748	8 090	9 701	82 337
<i>Tárgyévi eredmény</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 747</i>	<i>4 747</i>
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	4 747	4 747
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9 701</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-9 701</i>	<i>0</i>
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	9 701	0	0	-9 701	0
Általános tartalék	0	0	-474	0	474	0	0
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-474</i>	<i>0</i>	<i>474</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyenleg 2024. december 31-én	2 001	2 100	60 924	8 748	8 564	4 747	87 084

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 a 2024. január 1. és 2024. március 31. közötti időszakban:

- 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 Lakás-takarékpénztár, mint leányvállalat az MBH Bank Nyrt konszolidált pénzügyi kimutatásában került bevonásra a 2024. április 1. és 2024. december 31. közötti időszakban. Az MBH Bank Nyrt székhelye: 1056, Budapest, Váci u. 38., internetes honlapjának elérhetősége: www.mbhbank.hu.

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 2024.12.31-én:

Tulajdonosok	Névértéke (Ft)	Névre szóló törzsrészvény		Tulajdoni hányad (%)
		Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	
<i>MBH Bank Nyrt.</i> (HU-1056 Budapest, Váci u. 38.)	10 000	152 771	1 527 710	76,35
<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>Fundamenta-Lakáskassza Kft.</i> (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.)	10 000	2 782	27 820	1,39
ÖSSZESEN	-	200 100	2 001 000	100,00

Az MBH Bank Nyrt. a 2023. november 10-én kelt részvény adásvételi szerződéssel megvásárolta a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, a Bausparkasse Wüstenrot AG és a Wüstenrot & Württembergische AG valamennyi részvényét, mindösszesen a részvények 76,35%-át. A kisebbségi részvényesek elővásárlási joguk gyakorlásáról lemondtak. A tranzakció zárására 2024. március 27-én került sor. Az MBH Bank Nyrt., mint fő tulajdonos bejegyzésre került mind a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részvénykönyvébe, mind pedig a cégjegyzékbe. Az MBH Bank Nyrt. teljes jogkörrel gyakorolja a fő tulajdonost megillető jogosultságokat. Az MBH Bank Nyrt. a csoport legfőbb anyavállalata, és az MBH Bank Nyrt. tulajdonosai között nem azonosítható legfőbb ellenőrzést gyakorló fél.

Az MBH Bank Nyrt. 2024. november 11-én részvény adásvételi szerződést írt alá a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. összesen 14,88%-os tulajdonrészének megvásárlására a Generali Biztosító Zrt.-vel. A tranzakció zárására az MNB engedélyeztetés lezárását követően, várhatóan 2025. április elején kerül sor.

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

Az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a Magyar Nemzeti Bank 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. A csoport képviselőjét a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. látja el. A csoportos áfa adóalanyok a következő azonosítókkal rendelkeznek: Csoportazonosító szám: 17781121-5-44, Csoport közösségi adószám: HU17781121.

A fenti csoport 2024. december 31-én megszűnt, a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2025. január 1-jén csatlakozott az MBH Bank Nyrt. által képviselt ÁFA csoporthoz. Csoportazonosító szám: 17782672-5-44, Csoport közösségi adószám: HU17782672.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2019. január 1-jétől él a csoportos társasági adóalanyisággal. A Fundamenta Értéklánc Kft. 2020. január 1-jével csatlakozott a csoporthoz, melynek képviselője a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. A csoportos társasági adóalanyok Csoportazonosító száma: 17100157-6-44.

A fenti csoport 2024. december 31-én megszűnt, a Fundamenta-Lakáskassza Zrt., a Fundamenta-Lakáskassza Kft. és a Fundamenta Értéklánc Kft. 2025. január 1-jén csatlakozott az MBH Bank Nyrt. által képviselt TAO csoporthoz. Csoportazonosító szám: 17100119-6-44.

A Társaság olyan cégcsoportnak a tagja, amely meghaladja a globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókról és ezzel összefüggésben egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIV. törvényben szereplő határértékeket, így alanya ennek a törvénynek.

Mivel a cégcsoport tényleges adómértéke a magyarországi tevékenységének tekintetében meghaladja a 15%-ot, így a Társaságnak kiegészítőadó-többlet fizetési kötelezettsége ilyen jogcímen 2024-ben nem keletkezett. Az OECD folyamatosan bocsát ki a globális minimumadó témaköréhez kapcsolódó értelmezéseket és a hazai szabályozáshoz kapcsolódó miniszteri rendelet 2025.02.21-ig nem került kibocsátásra, így ezek a szabály-értelmezések és változások hatással lehetnek a Társaság adópozíciójára.

A pénzügyi kimutatások aláírására a két belső igazgatósági tag együttesen, vagy egy belső igazgatósági tag egy ügyvezetővel együtt jogosultak.

Az üzleti év végén a belső igazgatósági tagok és ügyvezetők:

Morafcsik László

az Igazgatóság tagja, vezérigazgató, ügyvezető

2112 Veresegyház, Kilátó utca 9.

Soós Attila

az Igazgatóság tagja, vezérigazgató-helyettes, ügyvezető

2030 Érd, Iparos utca 136.

Jakabfalvy Judit Dóra

ügyvezető

2011 Budakalász, Erdőhát utca 1. A. ép.

Vizkelety Péter

ügyvezető

2096 Üröm, Gábor Áron sétány 35. 1.

Király Tamás

ügyvezető

1098 Budapest, Távíró utca 25. 2. lh. 4. em. 17. ajtó

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

A jelen pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2025.03.20-án 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) 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 szerződésekben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsönök végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsön folyósított összegéből.

A Lakás-takarékpénztár az áthidaló kölcsönöket és az átfordult lakáskölcsönt különálló pénzügyi instrumentumként kezeli. Az áthidaló kölcsönök a szerződéses összeg kiutalásával véget érnek és kivezetésre kerülnek, a folyósított lakáskölcsön pedig új kölcsönként kerül be a könyvekbe.

Az áthidaló kölcsönök 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 kölcsönökre, valamint a kiutalási időponttal létrejövő lakáskölcsönre 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 effektívkamatláb-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 20. megjegyzést.

Lízingkötelezettségek és használati-jog eszközök

A lízingkötelezettségeket kezdeti értékeléskor a kezdőnapig meg nem fizetett lízingdíjak jelenértékeként mutatja ki a Társaság, a lízing implicit kamatlábalával diszkontálva, vagy, amennyiben a kamatláb nehezen meghatározható, a Lakás-takarékpénztár járulékos kamatlábalával. Bővebben lásd a 6.12. megjegyzést.

A használati-jog eszközök vonatkozásában a fentiek a bekerülési érték meghatározásakor relevánsak.

A kezdőnap után a lízingkötelezettséget a Lakás-takarékpénztár amortizált bekerülési értéken értékeli az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával.

Pénzügyi lízingkövetelések

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

A pénzügyi lízingköveteléseket az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli a Lakás-takarékpénztár, az értékvesztés meghatározására egyszerűsített értékvesztési módszertant alkalmaz, amelyhez a várható hitelezési veszteségek számszerűsítése a lízingkövetelések értékeléséhez alkalmazott értékvesztés-mátrix segítségével történik.

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 előretekinthető információk alkalmazásakor. Bővebben lásd a 6.3. megjegyzést.

A várható hitelezési veszteség (ECL) meghatározása során IFRS 9 modell kerül alkalmazásra.

Az IFRS 9 keretrendszerben a várható veszteség kerül számszerűsítésre a már bekövetkezett veszteséggel szemben.

A várható hitelezési veszteség meghatározásához az alábbi paramétereket használja a Lakás-takarékpénztár:

- LGD = loss given default = az ügylettel kapcsolatban valószínűleg bekövetkező várható veszteség %-os értéke
- PD = probability of default = az ügylet bedőlési valószínűsége
- ECL = expected credit loss = várható veszteség értéke
- CR = cure rate = gyógyulási ráta
- EAD = exposure at default = adott időpontban az ügylet bruttó amortizált bekerülési értéke
- EADD(n) = exposure at default discounted = az ügylet n. időszakra vonatkozó átlagos, EIR alapján diszkontált EAD értéke
- EIR = effective interest rate = effektív kamatláb
- LEL = lifetime estimated loss = az ügylet teljes élettartamára várható veszteség
- 12M EL = 12 month estimated loss = 12 havi várható veszteség

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 (ügylébonusz)

A Lakás-takarékpénztár időszakos jelleggel ügylébonuszt hirdet, illetve bizonyos ügylébonuszt állandó jelleggel is ad ügylébonuszt. Az ügylébonuszt közös jellemzője, hogy a bónuszt az ügylébonuszt kiutalásakor (4-10 megtakarítási év után) kapja meg. Az ügylébonuszt nem automatikusan jár az ügylébonuszt, hanem az akció hirdetésében szereplő feltételekhez van kötve.

A Lakás-takarékpénztár elemzést készít arra vonatkozóan, hogy mekkora valószínűséggel válik az ügylébonuszt jogosulttá a bónuszt, 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 ügylébonuszt 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 bónuszt 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. Lényeges 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 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 pénzügyi eszközök szokásos módon történő vételére vagy eladására a Lakás-takarékpénztár a teljesítési időpont szerinti elszámolást alkalmazza, a kezdeti megjelenítéskor azokat valós értéken értékeli.

b) Besorolás

A Társaság az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

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

Átsorolások

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

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

Pénzügyi kötelezettségek besorolása

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

c) Kivezetés

Pénzügyi eszközök kivezetése

A Lakás-takarékpénztár akkor vezeti ki a pénzügyi eszközöket, ha a szerződéses pénzáramokhoz való jogai megszűnnek vagy lejárnak, illetve, ha az eszközökhöz 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 kamatbevételeként/kamatráfordításként kerül elszámolásra.

Kivezetést eredményező módosítások

Adósságinstrumentumoknak jelentősen eltérő feltételek melletti cseréjét a meglévő hitelező és adós között az eredeti pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megszűnéseként és egy új pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség 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 kamatláb-módszerrel 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 különbözet az eredményben a Kamatbevételek / Kamatráfordítások között, indokolt esetben pedig önálló soron kerül elszámolásra.

e) Valós értékelés

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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

A fentiek ellenére a Lakás-takarékpénztár mindig az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli azon IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelések vagy szerződéses eszközök elszámolt veszteségét, amelyek az IFRS 15 standarddal összhangban nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst (vagy ha a Lakás-takarékpénztár

a gyakorlati megoldást alkalmazza az egyéves vagy rövidebb szerződésekre). Ilyennek minősülnek a Lakás-takarékpénztár működése során a betéti díjkövetelések, valamint az egyéb pénzügyi követelések, amelyek esetében a Lakás-takarékpénztár egyszerűsített megközelítést alkalmaz.

i. A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A várható hitelezési veszteség becslésének mindig tükröznie kell a hitelezési veszteség bekövetkezésének és be nem következésének lehetőségét is, még akkor is, ha a legvalószínűbb eredmény az, hogy nem következik be hitelezési veszteség. A várható hitelezési veszteségek becslésének olyan elfogulatlan és valószínűség alapján súlyozott összeget kell tükröznie, amely különböző lehetséges kimenetek értékelése révén került meghatározásra. (Az előretékintő információk beépítéséről a „34.1 Hitelezési kockázat” című fejezet, „Jövőre vonatkozó információk” című alfejezetében található részletes leírás.)

ii. Alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszközök

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

iii. Vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök

A Lakás-takarékpénztár vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök (továbbiakban: „POCI eszközök”) kategóriába tartozó 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 értékvesztése

Befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak azok az állampapírok, 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 veszteség rátát (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. Ezen pénzügyi eszközök rövid futamidejére tekintettel minden esetben 1 éves PD-vel kerül elszámolásra az értékvesztés.

iii. Áthidaló kölcsönök és lakáskölcsönök értékvesztése

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

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

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

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

iv. Betéti díjkövetelések értékvesztése

A lakás-előtakarékossági szerződések létrejöttéhez kapcsolódóan az ügyfelekkel szemben a Lakás-takarékpénztárnak számlanyitási díjkövetelése keletkezik, amely követelések nem kifejezetten hitel típusú kihelyezések, hanem olyan követelések, amelyekkel kapcsolatban gazdasági tartalmát tekintve a Lakás-takarékpénztár nincs hitelezési kockázatnak kitéve. A Lakás-takarékpénztár ezeket a követeléseket az IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelésként kezeli, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponens.

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 komponens. 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 tekintti, 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 komponens is tartalmaznak, a Lakás-takarékpénztár azon szerződéses képessége, hogy visszafizetést követeljen és visszavonja a le nem hívott elkötelezettséget, nem korlátozza a hitelezési veszteséggel szembeni kitétségét 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 kimutatásiban

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.

6.4. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

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

6.5. Értékpapírok

A Lakás-takarékpénztár az értékpapírok között államkötvényeket és jelzálogkötvényeket mutat ki. Az elvégzett üzleti modell teszt és SPPI teszt alapján értékelésük amortizált bekerülési értéken történik.

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 effektívamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint az amortizációs költség elszámolása az effektívamatláb-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 effektívamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak és jutalékok elszámolása az effektívamatláb-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 Lakás-takarékpénztár a leányvállalatában lévő részesedését a megjelenítést követően IAS 27 szerinti bekerülési értéken értékeli, csökkentve az esetleges értékvesztéssel.

Figyelembe véve az IFRS-ek részesedés értékvesztésre vonatkozó szabályzását, a költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közötti különbségeket és a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére álló és megbízható adatokat, a Lakás-takarékpénztár a használati érték módszerét alkalmazza elsődlegesen a részesedés megtérülő értékének kiszámítására. A Lakás-takarékpénztár akkor számítja ki a részesedés megtérülő értékeként alkalmazott használati értéket, amennyiben értékvesztésre utaló jelzés merül fel. A használati érték kalkulációja az elfogadott évente aktualizált 3 éves jövőbeni terveken alapul.

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.

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
Használatijog-eszközök	a bérbevétel időpontjáig
Számítástechnikai eszközök	3-12 év
Telefonok és egyéb kommunikációs eszközök	2-7 év
Bútorok, berendezések, felszerelések, ügyvitel technikai eszközök	7 év
Gépjárművek	4-6 év
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 kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget a Lakás-takarékpénztár jellegének megfelelően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számolja el, nettó módon.

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.

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 eszköz felmerült költségeinek aktiválása meghatározott kritériumok mentén történik.

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 a működtetés megkezdéséig tart. A későbbi kiadásokat az eredményben kell elszámolni.

d) Amortizáció

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 összehasonlíja 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 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 magasabb.

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.

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 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 időpontra bezárólag.

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 a Magyar Nemzeti Bank által havonta publikált - nem pénzügyi vállalatoknak nyújtott hitelek szerződésben szereplő átlagos kamatlába - statisztikából választja ki, és használja a megfelelő devizanemű, megfelelő futamidejű vagy kamatfixálású, és megfelelő, vagy ahhoz legközelebb álló időpontra vagy időszakra vonatkozó kamatlábat.

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

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.

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 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 kamatkölségként kerül megjelenítésre, amennyiben az jelentős.

A Lakás-takarékpénztár által képzett céltartalékokról bővebben lásd a 20. megjegyzést.

6.16. Függő kötelezettségek

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 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

A tőketartalék a többi saját tőke komponensbe nem sorolható saját tőkében megjelenített tételek értéke.

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, illetve bizonyos feltételek teljesülése esetén június 30-án. 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 képzik meg, összege korlátozza a fizethető osztalék értékét.

A kiegyenlítési tartalék tárgyévi képzésének alapját a kihelyezett szabad eszközök tárgyévi hozamának és a szabad eszközök tárgyévi átlagos állományának a kollektív kamat mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözeteként kell kiszámítani. A kiegyenlítési tartalék elszámolása tárgyév végén, az előző időszaki állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra azzal, hogy indokolt esetben a tartalék képzésére már június 30-án is sor kerülhet. A Lakás-takarékpénztár minden évben a május 31-ei tényadatok és az év hátralévő hónapjaira vonatkozó prognózis alapján kalkulációt készít az év végére várható kiegyenlítési tartalékképzés mértékéről. Amennyiben a kalkuláció alapján megállapítható, hogy a tartalék képzése év végén visszavonhatatlanul szükségessé válik, akkor az Eszköz-forrás Bizottság döntést hozhat arról, hogy a tartalék képzése a becsült összeggel félévkor könyvelésre kerüljön. 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 a vevői szerződések elszámolását az azonosítást követően csak a tények és körülmények jelentős változására utaló jel felmerülésekor értékeli újra. A bevételek megjelenítése és az üzleti ár meghatározása az IFRS 15 előírásai szerint történik.

6.20. Kamatbevételek és kamatráfordítások

Az eredménykimutatás nettó kamatbevétel sora az effektívamatláb-módszerrel megállapított kamatbevételeket és kamatráfordításokat tartalmazza. A Lakás-takarékpénztár pénzügyi instrumentumait amortizált bekerülési érték kategóriában tartja nyilván a leányvállalati részesedések kivételével, melyek értékelésére az IAS 27 előírásait alkalmazza.

Az effektívamatláb-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 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.

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 és az év közben folyósított tagi kölcsön követelés kivezetésének eredményét.

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. 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 elteltéig, 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 különbségekre kerül megjelenítésre. A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbségekre, amikor azok visszafordulnak a mérlegfordulónapig hatályba lépett, vagy lényegileg hatályba lépett törvények alapján.

6.27. Egyéb átfogó jövedelem

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

6.28. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

A Lakás-takarékpénztár a hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

7. Új vagy módosított standardok és értelmezések alkalmazása

Az alábbi módosítások 2024. január 1-től léptek hatályba:

Az IFRS 16 Lizingek standard módosításai: Lizingkötelezettség az eladás és visszlizing során (2022. szeptember 22-én került kiadásra és a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra alkalmazandó). A módosítások azokra az eladási és visszlizingügyletekre vonatkoznak, amelyek megfelelnek az IFRS 15 standardban foglalt, eladásként történő elszámolásra vonatkozó követelményeknek. A módosítások megkövetelik, hogy az eladó-lizingbevevő az ügyletből eredő kötelezettségeket a későbbiekben úgy értékelje, hogy a megtartott használati joggal kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget ne számolja el. Ez az ilyen nyereség elhatárolását jelenti még akkor is, ha a kötelezettség olyan változó kifizetések teljesítésére vonatkozik, amelyek nem függenek egy indextől vagy egy kamatlábtól.

A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratú besorolása – Az IAS 1 módosításai (eredetileg kiadva 2020. január 23-án, ezt követően 2020. július 15-én és 2022. október 31-én módosították, végső soron 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). Ezek a módosítások egyértelművé teszik, hogy a kötelezettségek mikor minősülnek rövid vagy hosszú lejáratúnak. Mint a legtöbb pénzügyi intézet, a Társaság likviditási sorrendben mutatja be pénzügyi helyzet-kimutatását, nem pedig eszközeinek és kötelezettségeinek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolásával. Ezért ez a módosítás nincs hatással a jelen pénzügyi kimutatásokra.

Az IAS 7 Cash flow kimutatás és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek standard módosításai: beszállítói finanszírozási megállapodások (kiadva 2023. május 25-én). A pénzügyi kimutatások felhasználóinak a finanszírozási megállapodások nem megfelelő vagy félrevezető közzétételével kapcsolatos aggodalmaira válaszul az IASB 2023 májusában közzétette az IAS 7 és az IFRS 7 standardok módosításait, amelyek előírják a gazdálkodó egységek szállítói finanszírozási megállapodásainak (SFA) közzétételét. Ezek a módosítások előírják a gazdálkodó egység szállítói finanszírozási megállapodásaival kapcsolatos olyan közzétételeket, amelyek lehetővé teszik a pénzügyi kimutatások felhasználói számára, hogy felmérjék e megállapodásoknak a gazdálkodó egység kötelezettségeire és cash flow-ira, valamint a gazdálkodó egység likviditási kockázatnak való kitettségére gyakorolt hatását. A kiegészítő közzétételi követelmények célja a szállítói finanszírozási megállapodások átláthatóságának növelése. A módosítások nem érintik a megjelenítési vagy értékelési elveket, csak a közzétételi követelményeket.

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Kiadtak bizonyos új standardokat és értelmezéseket, amelyek a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra kötelezőek, és amelyeket a Társaság nem kíván idő előtt alkalmazni.

Az IAS 21 módosításai Az átválthatóság hiánya (kiadva 2023. augusztus 15-én, a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). 2023 augusztusában az IASB módosításokat adott ki az IAS 21 standardhoz, hogy segítsen a gazdálkodó egységeknek felmérni az átválthatóságot két pénznem között és meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy gazdálkodó egységet akkor érintenek a módosítások, amikor olyan külföldi pénznemben bonyolít le ügyletet vagy végez tevékenységet, amely nem váltható át egy másik pénznemre egy értékelési időpontban egy meghatározott célra. Az IAS 21 módosításai nem írnak elő

részletes követelményeket az azonnali átváltási árfolyam becslésének módjára vonatkozóan. Ehelyett meghatározzák azt a keretet, amelyben egy gazdálkodó egység meghatározhatja az azonnali átváltási árfolyamot az értékelés időpontjában. Az új követelmények alkalmazásakor a gazdálkodó egység nem állapíthatja meg újra az összehasonlító információkat. Az érintett összegeket az első alkalmazás időpontjában érvényes becsült azonnali átváltási árfolyam használatával kell átszámítani, a felhalmozott eredmény vagy a halmozott átszámítási különbözetek kiigazításával.

A módosítások nem érintik a Társaság pénzügyi kimutatásait.

Pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai - Az IFRS 9 és IFRS 7 standardok módosításai (kiadva 2024. május 30-án, a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). 2024. május 30-án az IASB kiadta az IFRS 9 és az IFRS 7 standardok módosításait azért, hogy:

- a) pontosítsa egyes pénzügyi eszközök és kötelezettségek megjelenítésének és kivezetésének időpontját, új kivétel meghatározásával egy elektronikus pénzáttalalási rendszeren keresztül rendezett bizonyos kötelezettségekre vonatkozóan;
- b) pontosítást és további útmutatást adjon annak felmérésére vonatkozóan, hogy egy pénzügyi eszköz megfelel-e a kizárólag a tőke és kamat kifizetési kritériumnak;
- c) új közzétételeket határozzon meg az olyan szerződéses feltételeket tartalmazó bizonyos instrumentumokra vonatkozóan, amelyek megváltoztathatják a cash flow-kat (mint például a környezeti, társadalmi és vállalatiirányítási (ESG) célok eléréséhez kötött jellemzőkkel rendelkező egyes instrumentumok); valamint
- d) frissítse az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeltként megjelölt tőkeinstrumentumokra vonatkozó közzétételeket.

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

IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (kiadva 2024. április 9-én; a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). 2024 áprilisában az IASB kiadta a pénzügyi kimutatásokban való bemutatásra és közzétételre vonatkozó új IFRS 18 standardot, amelynek középpontjában az eredménykimutatás frissítései állnak. Az IFRS 18 standardban bevezetett kulcsfontosságú új koncepciók az alábbiakra vonatkoznak:

- az eredménykimutatás felépítése;
- előírt közzétételek a pénzügyi kimutatásokban bizonyos olyan eredményre vonatkozó teljesítmény-mérőszámokra vonatkozóan, amelyeket a gazdálkodó egység pénzügyi kimutatásain kívül szerepeltetnek (vagyis a vezetés által meghatározott teljesítmény-mérőszámok); és
- továbbfejlesztett elvek az összevonásra és a megbontásra vonatkozóan, amelyek az elsődleges pénzügyi kimutatásokra és általában a megjegyzésekre alkalmazandók.

Az IFRS 18 az IAS 1 standardot váltja majd fel; az IAS 1 standardban jelenleg meglévő egyéb elvek közül sok fennmarad, korlátozott változások mellett. Az IFRS 18 nem lesz hatással a pénzügyi kimutatásokban lévő tételek megjelenítésére vagy értékelésére, de megváltoztathatja azt, hogy egy gazdálkodó egység mit szerepeltet „működési eredményként”. Az IFRS 18 a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lesz alkalmazandó, és vonatkozik az összehasonlító adatokra is.

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

IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (kiadva 2024. május 9-én; a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos). Az IFRS 19 megengedi az alkalmazásra jogosult leányvállalatoknak, hogy az IFRS standardokat csökkentett közzététel mellett alkalmazzák.

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

IFRS 14 Hatósági árszabályozásból eredő elhatárolások (kiadva 2014. január 30-án). Az IFRS 14 megengedi az IFRS első alkalmazóinak, hogy az IFRS-re való áttéréskor továbbra is a korábbi számviteli szabályokkal összhangban jelenítsenek meg árszabályozással kapcsolatos összegeket. A már korábban az IFRS-t alkalmazó és az ilyen összegeket meg nem jelenítő gazdálkodó egységekkel való összehasonlíthatóság növelése érdekében azonban a standard előírja, hogy az árszabályozás hatását az egyéb tételektől elkülönítve kell bemutatni. A már IFRS szerint pénzügyi kimutatásokat készítő gazdálkodó egységek nem jogosultak a standard alkalmazására. A standard hatálybalépésének dátumát az IASB ezután határozza meg.

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. 2015-ben az IASB úgy döntött, hogy határozatlan időre elhalasztja a módosítások hatálybalépésének időpontját.

Az IFRS standardok éves fejlesztései (kiadva 2024 júliusában; 2026. január 1-jétől hatályos). Pontosították az IFRS 1 standardot úgy, hogy egy fedezeti ügyletet akkor kell megszüntetni az IFRS-re való áttéréskor, ha a „megfelelési kritériumoknak”, nem pedig a fedezeti elszámolás „feltételeinek” nem felel meg, annak érdekében, hogy megoldják az IFRS 1 szövegezése és az IFRS 9 fedezeti elszámolásra vonatkozó követelményei közötti következtelenségből felmerülő potenciális zavart. Az IFRS 7 közzétételeket ír elő a kivezetés kori nyereségről vagy veszteségről olyan pénzügyi eszközökre vonatkozóan, amelyekben a gazdálkodó egységnek folytatódó részvétele van, beleértve, hogy a valós érték meghatározásai magukban foglaltak-e „jelentős nem megfigyelhető inputokat”. Ez az új megfogalmazás felváltotta a „jelentős inputok, amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapultak” hivatkozást. A módosítás összhangba hozza a szövegezést az IFRS 13 standarddal. Emellett pontosították az IFRS 7 bevezetési útmutatójának bizonyos példáit, és kiegészítették azzal, hogy a példák nem szükségszerűen szemléltetik az IFRS 7 hivatkozott bekezdéseiben lévő összes követelményt. Módosították az IFRS 16 standardot annak pontosítása céljából, hogy amikor egy lízingbe vevő megállapította, hogy egy lízingkötelezettség megszűnt az IFRS 9 szerint, a lízingbe vevőnek az IFRS 9 útmutatását kell alkalmaznia az esetleges felmerülő nyereség vagy veszteség eredményben való megjelenítéséhez. Ez a pontosítás azokra a lízingkötelezettségekre vonatkozik, amelyek annak az éves időszaknak a kezdetén vagy azt követően szűnnek meg, amelyekben a gazdálkodó egység először alkalmazza ezt a módosítást. Az IFRS 9 és az IFRS 15 közötti következtelenség megoldása céljából a vevőköveteléseket kezdeti megjelenítéskor „az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összegben”, nem pedig az „(az IFRS 15 standardban meghatározott) ügyleti árukban” kell megjeleníteni. Módosították az IFRS 10 standardot, hogy kevésbé konkluzív nyelvezetet használjon annak ismertetésekor, mikor minősül egy gazdálkodó egység „de facto ügynöknek”, valamint annak pontosítása céljából, hogy az IFRS 10 B74. bekezdésében leírt kapcsolat csak egy példa olyan körülményre, amikor megítélésre van szükség annak megállapításához, hogy egy fél de facto ügynök-e. Kijavították az IAS 7 standardot, hogy töröljék a „bekerülési érték módszerre” való hivatkozásokat, amelyet 2008 májusában kivettek az IFRS standardokból, amikor az IASB kibocsátotta a „Leányvállalatban, közös vezetésű vállalkozásban vagy társult vállalkozásban lévő befektetés bekerülési értéke” módosítást.

Hacsak a fentiekben másként nem szerepel, az új standardok és értelmezések várhatóan nem befolyásolják jelentősen a Társaság pénzügyi kimutatásait.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Az MNB-nél forintban vezetett pénzforgalmi számlák	9 956	47 568
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	2 932	3 233
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek összesen	12 888	50 801

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek előző év végéhez viszonyított változása az értékpapír-portfólió átalakításával van összefüggésben.

A pénzeszközök hitelminősítési besorolását a 34. megjegyzés tartalmazza.

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	105 784	74 029
Értékvesztés-állomány (-)	-93	-68
Értékpapírok összesen	105 691	73 961

A Lakás-takarékpénztár a tárgyév első felében a Számviteli politika adta keretek között, lejárat előtt értékesített értékpapírokat, illetve az extraprofitadó csökkentéséhez kapcsolódó szabályoknak való megfelelés miatt átalakította az értékpapír-portfólió lejárat szerkezetét, emellett jelzáloglevelet is vásárolt. A harmadik negyedév során a Lakás-takarékpénztár értékpapír-portfóliójába rövid lejáratú diszkontkincstárjegyek kerültek be. Év végén a Társaság egy éven belüli lejáratú értékpapírt értékesített a Számviteli politikának megfelelően.

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2024.12.31
2025/B MÁK	11 757
2025/C MÁK	956
2026/D MÁK	3 288
2026/E MÁK	2 855
2026/F MÁK	2 841
2026/H MÁK	9 446
2027/A MÁK	10 758
2028/A MÁK	13 112
2028/B MÁK	11 069
2029/A MÁK	1 254
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	8 894
D250625	22 298
MJ29NF01	6 254
Adósságinstrumentumok összesen	105 691

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

(millió Ft)	2023.12.31
2024/B MÁK	8 894
2024/C MÁK	10 348
2025/B MÁK	11 924
2025/C MÁK	2 975
2026/D MÁK	2 310
2026/F MÁK	44
2027/A MÁK	10 706
2028/A MÁK	10 825
2028/B MÁK	6 167
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	8 859
Adószáginstrumentumok összesen	73 961

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	530 767	526 329
Értékvesztés-állomány (-)	-10 246	-9 101
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	520 521	517 228

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2024.12.31		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Áthidaló kölcsönök	104 137	-595	103 542
Azonnali áthidaló kölcsönök	356 606	-9 069	347 537
Lakáskölcsönök	69 682	-582	69 100
Egyéb ügyfélkövetelések	342	0	342
Összesen	530 767	-10 246	520 521

(millió Ft)	2023.12.31		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Áthidaló kölcsönök	103 665	-501	103 164
Azonnali áthidaló kölcsönök	356 805	-8 105	348 700
Lakáskölcsönök	65 564	-495	65 069
Egyéb ügyfélkövetelések	295	0	295
Összesen	526 329	-9 101	517 228

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Lízingkövetelések	341	391
Vevőkövetelések	1	1
Óvadék	330	308
Követelésjellegű egyéb tételek	46	44
Értékvesztés állomány (-)	-53	-39
Egyéb pénzügyi követelések összesen	665	705

A lízingbeadással kapcsolatban a 32.1. számú megjegyzés tartalmaz részletesebb információkat. Az óvadék soron az irodaház bérletével kapcsolatban fizetett óvadék szerepel.

13. Befektetések leányvállalatokban

Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

A Lakás-takarékpénztár 100%-os tulajdonosa (2023.12.31: 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, valamint tőkepiaci függő ügynöki tevékenységre állampapír szerződések közvetítése vonatkozásában.

A részesedés könyv szerinti értéke 2024. december 31-én 459 millió Ft (2023.12.31: 459 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	2 241	2 081
Tárgyévi eredmény	67	160
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	2 764	2 697

A leányvállalat tárgyévi eredménye döntően a jutalékeredményből származik.

Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A Lakás-takarékpénztár 2019-ben alapította a Fundamenta Értéklánc Kft-t, melynek 100%-os tulajdonosa (2023.12.31: 100%). A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt, tevékenysége főként az ingatlanügynöki tevékenységre terjed ki.

A részesedés könyv szerinti értéke 2024. december 31-én 900 millió Ft (2023.12.31: 900 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	50	50
Tőketartalék	850	850
Eredménytartalék	-636	-639
Tárgyévi eredmény	100	3
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	364	264

A leányvállalat értékesítési teljesítménye és így a közvetítésből származó jutalékeredménye is jelentősen növekedett a tárgyév során, melynek következtében a tárgyévi eredmény elérte a 100 millió forintot. Az üzletág felfutása folyamatos, fenntartható a stabil, nyereséges működés. Ezek miatt a pozitív tendenciák miatt a Lakás-takarékpénztár úgy ítélte meg, hogy nincs szükség értékvesztés elszámolására.

A Lakás-takarékpénztár 2023 és 2024 során nem realizált osztalékbevételt a leányvállalataitól.

14. Ingatlanok, gépek, berendezések

14.1. táblázat - Ingatlanok, gépek, berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon létrehozott érték	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2023. január 1-jén	1 165	4 129	429	33	5 756
Üzembe helyezés	1	456	217	-674	0
Beszerzés	0	0	0	643	643
Csökkenések	0	-185	-89	0	-274
Egyenleg 2023. december 31-én	1 166	4 400	557	2	6 125
Üzembe helyezés	4	340	242	-586	0
Beszerzés	0	0	0	584	584
Csökkenések	0	-287	-184	0	-471
Egyenleg 2024. december 31-én	1 170	4 453	615	0	6 238
Értékcsökkenés és értékvesztés					
Egyenleg 2023. január 1-jén	-436	-2 802	-163	0	-3 401
Tárgyévi értékcsökkenés	-118	-558	-44	0	-720
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés	0	-3	0	0	-3
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés visszaírása	0	2	0	0	2
Csökkenések	0	184	60	0	244
Egyenleg 2023. december 31-én	-554	-3 177	-147	0	-3 878
Tárgyévi értékcsökkenés	-119	-546	-49	0	-714
Csökkenések	0	285	66	0	351
Egyenleg 2024. december 31-én	-673	-3 438	-130	0	-4 241
Nettó érték					
Egyenleg 2023. január 1-jén	729	1 327	266	33	2 355
Egyenleg 2023. december 31-én	612	1 223	410	2	2 247
Egyenleg 2024. december 31-én	497	1 015	485	0	1 997

A lízingekhez kapcsolódó használatijog-eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 32.1-es megjegyzésben. A Lakás-takarékpénztár jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2024. december 31-én 83 millió Ft (2023.12.31: 17 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 2023. január 1-jén	3 847	1 737	10 034	437	16 055
Üzembe helyezés	1 131	1	690	-1 822	0
Beszerzés	0	0	0	2 142	2 142
Csökkenések	-2	-131	0	0	-133
Egyenleg 2023. december 31-én	4 976	1 607	10 724	757	18 064
Üzembe helyezés	632	11	2 390	-3 033	0
Beszerzések	0	0	0	3 643	3 643
Csökkenések	-1	-20	-28	0	-49
Egyenleg 2024. december 31-én	5 607	1 598	13 086	1 367	21 658
Amortizáció és értékvesztés					
Egyenleg 2023. január 1-jén	-1 313	-1 448	-4 615	0	-7 376
Tárgyévi amortizáció	-352	-108	-677	0	-1 137
Csökkenések	2	131	0	0	133
Egyenleg 2023. december 31-én	-1 663	-1 425	-5 292	0	-8 380
Tárgyévi amortizáció	-483	-48	-1 193	0	-1 724
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés	0	0	-41	0	-41
Csökkenések	1	20	7	0	28
Egyenleg 2024. december 31-én	-2 145	-1 453	-6 519	0	-10 117
Nettó érték					
Egyenleg 2023. január 1-jén	2 534	289	5 419	437	8 679
Egyenleg 2023. december 31-én	3 313	182	5 432	757	9 684
Egyenleg 2024. december 31-én	3 462	145	6 567	1 367	11 541

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 és a korábbi anyavállalattól megvásárolt védjegy használati jog következtében nőtt. Az immateriális javak között a Lakás-takarékpénztár az üzleti tevékenységéhez kapcsolódó adminisztrációs, nyilvántartási és kalkulációs célú eszközöket, valamint védjegy használati jogot mutat ki. Az immateriális javak értékvesztésének tesztelése évente történik, a tárgyévben 41 millió Ft (2023: 0 millió Ft) értékben került sor értékvesztés elszámolására.

A Lakás-takarékpénztárnak 2024-ben és 2023-ban sem merültek fel kutatási és fejlesztési kiadásai.

A Lakás-takarékpénztár immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseire kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2024. december 31-én 943 millió Ft (2023.12.31: 1 069 millió Ft).

16. Egyéb eszközök

16.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Készletek	12	16
Elhatárolások	834	793
Előlegek	11	13
Egyéb adójellegű tételek	540	520
További egyéb eszközök	115	137
Egyéb eszközök összesen	1 512	1 479

Az egyéb adójellegű tételek között jelent meg még 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. 2024-ben a jogszabálynak megfelelően nem volt lehetőség a fizetendő pénzügyi különadóból történő levonásra, így a kapcsolódó követelés összege változatlanul 382 millió Ft.

17. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

A 2022-ben megkötött refinanszírozási hitelkeretszerződés a jogszabályi kereteknek megfelelően áthidaló kölcsönök finanszírozására szolgál.

17.1 táblázat - Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek (instrumentum típus)

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Zöld Otthon Programmal kapcsolatos hitel	12	13
Refinanszírozási hitel	15 250	15 400
Refinanszírozási hitel kamatelhatárolás	47	47
Repokötelezettség	5 645	0
Repo kamatelhatárolás	13	0
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összesen	20 967	15 460

A Lakás-takarékpénztár a tárgyév során a refinanszírozási hitel összegéből 150 millió Ft-ot fizetett vissza. 2024-ben a Lakás-takarékpénztár számos repo ügyletet kötött. A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek tárgyév végi értékében megjelenik a fordulónapon még le nem zárt szállításon alapuló repo ügylet miatt fennálló kötelezettség értéke.

17.2 táblázat - Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	
Egyenleg 2023. január 1-jén	514
Hitelfelvétel	15 000
Hiteltörlesztés	-101
Elhatárolt kamat	47
Egyenleg 2023. december 31-én	15 460
Hitelfelvétel	222 750
Hiteltörlesztés	-217 256
Elhatárolt kamat	13
Egyenleg 2024. december 31-én	20 967

18. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

18.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	434 364	434 364
Állami támogatás és kamatai	73 841	85 377
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	522	526
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	29 356	27 755
Állami támogatás és kamatai	3 631	4 379
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	30	21
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	541 744	552 422

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 lakás-előtakarékoskodót 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 kamatvesztés 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.

19. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

19.1. táblázat - Egyéb pénzügyi kötelezettségek

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Lízinghez kapcsolódó kötelezettségek	4 286	4 990
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek és elhatárolások	145	116
Szállítók	294	209
Egyéb	455	357
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	5 180	5 672

A lízingek bemutatását a 32. megjegyzés tartalmazza.

20. Céltartalékok

20.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	454	465
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	340	325
Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	477	254
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	299	255
Hitelkeretre képzett céltartalék	54	31
Céltartalékok egyenlege összesen	1 624	1 330

Az alábbi táblázat mutatja be az IAS 37 és az IFRS 9 alapján megjelenített céltartalékok változását:

20.2. táblázat - Céltartalékok változása

(millió Ft)	Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	Minőségi jutalék-bónuszhoz kapcsolódó céltartalék	Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	Hitelkeretre képzett céltartalék	Összesen
Egyenleg 2023. január 1-jén	542	336	208	259	45	1 390
Tárgyidőszaki képzés	0	23	110	31	350	514
Tárgyidőszaki felhasználás	-77	-34	-64	-35	-364	-574
Egyenleg 2023. december 31-én	465	325	254	255	31	1 330
Tárgyidőszaki képzés	6	61	223	65	395	750
Tárgyidőszaki felhasználás	-17	-46	0	-21	-372	-456
Egyenleg 2024. december 31-én	454	340	477	299	54	1 624
Hosszú lejáratú rész	225	39	230	25	0	519
Rövid lejáratú rész	229	301	247	274	54	1105

20.1. 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.

20.2. 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 kifizetési tapasztalatokon alapuló valószínűségének szorzata alapján egy várható cash-flow kerül felírásra. A céltartalék összege a felírt pénzáram diszkontált jelenértéke.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.5. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék

Az egyéb biztos kötelezettségre 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.

20.6. Hitelkeretre képzett céltartalék

További információkat a 6.3. megjegyzés tartalmaz.

21. Egyéb kötelezettségek

21.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Elhatárolások	471	1 219
Visszautalásra kerülő állami támogatás	146	194
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	894	1 229
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	324	311
Egyéb kötelezettségek összesen	1 835	2 953

Az egyéb kötelezettségek csökkenését az elhatárolások, valamint az egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek csökkenése okozta.

22. Saját tőke

22.1. Jegyzett tőke

A Lakás-takarékpénztár hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2023. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10.000 forint (2023. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

22.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2024. december 31-én: 2 100 millió Ft (2023. december 31: 2 100 millió Ft).

22.3. Eredménytartalék

A Lakás-takarékpénztár eredménytartaléka a tárgyévben az általános tartalék képzésével (474 millió Ft) és az előző időszaki eredmény átvezetésének összegével (9 701 millió Ft) változott.

A mérlegfordulónapot követően a Lakás-takarékpénztár vezetése nem javasolt osztalékfizetést.

22.4. Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

Kiegyenítési tartalék

A kiegyenítési tartalék képzésére vonatkozó szabályokat a 6.18. d) megjegyzés mutatja be.

A tárgyévben kiegyenítési tartalék képzésére nem került sor (2023: 1 101 millió Ft).

Általános tartalék

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

A tárgyévben a Lakás-takarékpénztár 474 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére (2023: 970 millió Ft). A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

23. Nettó kamatbevétel

23.1. Kamatbevételek

23.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2024	2023
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	2 789	5 679
Értékpapírok kamatbevételei	4 314	3 099
Államkötvények kamatbevételei	3 176	2 773
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	808	326
Jelzáloglevelek kamatbevételei	330	0
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	28 085	27 810
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	19 165	19 295
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	5 632	5 487
Lakáskölcsönök kamatbevételei	3 288	3 028
Kamatbevétel lízingügyletekből	14	16
Egyéb kamatbevétel	0	16
Kamatbevételek összesen	35 202	36 620

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával kerültek elszámolásra, a lízingügyletekkel kapcsolatos kamatbevételek pedig az IFRS16 standard előírásai alapján. 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 3 millió Ft összegű növekedését (2023: 9 millió Ft csökkenés) eredményezte.

A pénzeszközök állománya a kamatváltozásokat követve a tárgyév során csökkent, így ezekhez kapcsolódóan az előző évinél kevesebb kamatbevétel realizálódott. Az értékpapír állomány növekedése pozitívan hatott az abból származó kamatbevételekre. A hitelállomány és a hitelkamatbevétel a terveknek megfelelően alakult.

23.2. Kamatráfordítások

23.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2024	2023
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-6 532	-7 186
<i>Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások</i>	-5 843	-6 330
<i>Állami támogatásra jutó kamatráfordítások</i>	-689	-856
Refinanszírozási hitel és repo ügylet kamatráfordításai	-2 075	-1 441
Lízing kamatráfordítása	-169	-205
Egyéb kamatráfordítás	0	-1
Kamatráfordítások összesen	-8 776	-8 833

A fenti táblázatban bemutatott kamatráfordítások az effektívamatláb-módszer alkalmazásával kerültek elszámolásra, a lízingügyletekkel kapcsolatos kamatráfordítások pedig az IFRS16 standard előírásai alapján. A kamatráfordítások között mutatja ki a Lakás-takarékpénztár a pénzügyi kötelezettségek módosításának, valamint a kötelezettségek várható cash-flow-ira vonatkozó becslés változásának eredményét, mely a kamatráfordítások 1 095 millió Ft összegű (2023: 424 millió Ft) csökkenését eredményezte.

A kamatráfordítások értéke az előző évben felvett 15 milliárd Ft refinanszírozási hitel és a tárgyévi repo ügyletek után fizetett kamatok következtében növekedett, míg az ügyfelekkel szembeni kötelezettség állomány csökkenésének ezzel ellentétes irányú hatása volt.

24. Díjak, jutalékok nettó eredménye

24.1. Díj- és jutalékbevételek

24.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2024	2023
Lakástakarék ügyletek díj- és jutalékbevételei	739	1 176
<i>Hitelek díjbevétele</i>	396	316
<i>Betétek utáni díjbevétel</i>	343	860
Egyéb jutalék- és díjbevétel	380	533
Díj- és jutalékbevételek összesen	1 119	1 709

A hitelek díjbevétele soron a legjelentősebb tételek az elő- és végtörlesztések, valamint a hitelekhez kapcsolódó levelezések díjai. A betétek utáni díjbevételek között kerül kimutatásra többek között a lakástakarék szerződések után járó számlavezetési díjbevétel.

24.2. Díj- és jutalékráfordítások

24.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2024	2023
Hitelek jutalékráfordítása	-213	-217
Betétek miatti jutalékráfordítás	-1 183	-1 365
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-10	-9
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-258	-281
Díj- és jutalékráfordítások összesen	-1 664	-1 872

A betétek miatti jutalékráfordítás soron a lakástakarék szerződések után az üzletkötőknek fizetett, fizetendő jutalékok jelennek meg.

25. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

25.1. táblázat - Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

(millió Ft)	2024	2023
Devizaárfolyam különbözete	4	2
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége összesen	4	2

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

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

(millió Ft)	2024	2023
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kivezetésének nettó eredménye	-185	-726
Értékpapírok kivezetésének realizált nyeresége	0	143
Értékpapírok kivezetésének realizált vesztesége	-185	-869
Egyéb amortizált bekerülési értéken értékelt eszköz kivezetésének eredménye	0	50
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen	-185	-676

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 tárgyévben realizált eredmény mögött a számviteli politikában rögzített kereteken belül végrehajtott államkötvény eladások állnak. A számviteli politika előírásainak megfelelően csak olyan értékpapírok esetében fordult elő értékesítés, ahol a hátralévő futamidő már 1 éven belüli volt, és teljesült az a feltétel

is, hogy a nominális pénzáramlások jelentős (90%-ot meghaladó) részben megtérüljenek. Az értékesítéseket a rövid távú likviditáskezelés hatékonyságának növelése motiválta, így a realizált árfolyameredmények önmagukban nem, csak a teljes eredményhatás vizsgálatával értékelhetők.

27. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

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

(millió Ft)	2024	2023
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-881	1 572
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-25	8
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-14	-8
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	-23	14
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen	-943	1 586

27.2 táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása

(millió Ft)	2024	2023
Keletkeztetésből származó növekedés	-385	-228
További képzések	-6 407	-5 379
Feloldás	5 089	6 500
Kivezetésből származó csökkenés	852	665
Leírás/elengedés	-30	14
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása összesen	-881	1 572

A 2024-es értékvesztés növekmény a megszokott értékvesztésen kívüli, technikai okok miatt keletkezett értékvesztés többletre vezethető vissza. Ezen technikai okok a cross-defaultok bevezetése (erről bővebb információ a 34.1 d) pontban) és a munkaszüneti napok, munkanap áthelyezések miatt az átlagosnál korábban indított decemberi csoportos beszédések.

28. Egyéb működési bevételek

28.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2024	2023
Térítés nélküli átvétel esetén elszámolt bevétel	0	3
Szolgáltatások továbbszámlázásából származó eredmény	898	914
Különféle egyéb bevétel	272	1 291
Egyéb működési bevételek összesen	1 170	2 208

A különféle egyéb bevételek 2023-ban a Sberbank Magyarország Zrt. v. a. ügyfeleinek kifizetése okán 2022-ben befizetett rendkívüli OBA díj 2023-ban történt visszafizetésének következtében nőttek meg jelentősen, melynek összege 966 millió Ft volt. Ilyen tétel 2024-ben nem merült fel.

29. Egyéb működési ráfordítások

29.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2024	2023
OBA éves díj, szanálási díj	-300	-995
Immateriális javak, gépek, berendezések, járművek, illetve az egyéb eszközök után elszámolt értékvesztés	-41	-3
Extraprofit adó	-572	-1 726
Pénzintézeti különadó	-1 322	-1 387
Egyéb adók miatti ráfordítások	-19	-16
Különféle egyéb ráfordítás	-95	-125
Egyéb működési ráfordítások összesen	-2 349	-4 252

Az OBA díj előző évhez képesti csökkenésének oka a díjszámítási logika változása. Az extraprofit adó csökkenését az okozta, hogy a Lakás-takarékpénztár élt a jogszabály nyújtotta adócsökkentési lehetőséggel.

30. Működési költségek

30.1. táblázat - Működési költségek

(millió Ft)	2024	2023
Személyi jellegű ráfordítások	-8 604	-7 687
Anyagjellegű ráfordítások	-5 938	-4 857
Értékcsökkenési leírás	-3 138	-2 566
Működési költségek összesen	-17 680	-15 110

30.2. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2024	2023
Béreköltség	-7 001	-6 290
Adók és járulékok	-1 059	-950
Egyéb	-544	-447
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-8 604	-7 687

A béreköltség növekedését a 13. havi extra juttatás, az éves béremelés és vállalat irányítási struktúrában bekövetkezett változások okozták. A foglalkoztatottak átlagos statisztikai állományi létszáma 2024-ben 585 fő (2023: 600 fő). 2024-ben 975 millió Ft szociális hozzájárulási adó keletkezett (2023: 884 millió Ft).

30.3. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2024	2023
Irodai üzem	-997	-1 140
Épületfenntartási költségek	-122	-110
Hozzájárulások és díjak	-134	-135
Bérelt személyzet ráfordításai	-30	-27
Tanácsadás	-451	-402
IT költségek	-2 545	-2 091
Bérleti díjak	-245	-267
PR/marketing költségek	-1 042	-257
Hatósági szervek	-142	-197
Egyéb költségek	-230	-231
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-5 938	-4 857

30.4. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2024	2023
Ingtatlanok, gépek, berendezések	-714	-720
Immateriális javak	-1 724	-1 137
Használatijog-eszköz	-700	-709
Értékcsökkenési leírás összesen	-3 138	-2 566

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 tétel 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.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat, és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

31.1. Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

31.1.1. táblázat - Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

(millió Ft)	2024	2023
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 183	-1 686
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (-) / bevétel (+))	-1 183	-1 686
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetek keletkezése és visszafordulása	32	5
Halasztott adórátfordítás (-) / bevétel (+) összesen	32	5
Nyereségadó összesen	-1 151	-1 681

31.2. A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban elszámolt nyereségadó

A Lakás-takarékpénztár a kiegyenlítési tartalék tényleges és halasztott adóját a jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban jeleníti meg. 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 iparüzési adó, 0,3% innovációs járulék) és az átlagos effektív adókulcs közötti számszaki egyeztetést az alábbi táblázat mutatja be.

31.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)	%	2024		2023	
		Összeg	%	Összeg	%
Adózás előtti eredmény		5 898		11 382	
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	9,00%	-531	9,00%	-1 024	
Egyéb nyereségadók	11,56%	-682	6,44%	-733	
Egyéb nyereségadók társasági adó hatása	-1,04%	61	-0,58%	66	
Egyéb	-0,01%	1	-0,08%	10	
Nyereségadó összesen	19,51%	-1 151	14,78%	-1 681	

31.4. A halasztott adó egyenlegének változása

31.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2024.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Nettó egyenleg 2024.12.31-én
Ingtatlanok, gépek, berendezések, Immateriális javak	-17	7	0	-10
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	4	1	0	5
Kiegyenlítési tartalék	-787	0	0	-787
Egyéb céltartalékok	117	24	0	141
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-683	32	0	-651

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2023.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Nettó egyenleg 2023.12.31-én
Ingtatlanok, gépek, berendezések, Immateriális javak	-24	7	0	-17
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	3	1	0	4
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	-99	-787
Egyéb céltartalékok	120	-3	0	117
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-589	5	-99	-683

31.5. Tényleges nyereségadó-követelések és -kötelezettségek egyenlegének változása

31.5.1. táblázat - Tényleges nyereségadó-követelések egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2024.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegészítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2024.12.31-én
Társasági adó	0	-501	0	818	-151	166
Helyi iparüzési adó	3	-593	0	663	-26	47
Tényleges nyereségadó-követelések (+)	3	-1 094	0	1 481	-177	213

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2023.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegészítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2023.12.31-én
Társasági adó	737	0	0	0	-737	0
Helyi iparüzési adó	464	0	0	0	-461	3
Tényleges nyereségadó-követelések (+)	1 201	0	0	0	-1 198	3

31.5.2. táblázat - Tényleges nyereségadó-kötelezettségek egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2024.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2024.12.31-én
Társasági adó	-103	0	0	0	103	0
Innovációs járulék	-113	-89	0	90	-25	-137
Helyi iparüzési adó	-26	0	0	0	26	0
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek (-)	-242	-89	0	90	104	-137

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2023.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2023.12.31-én
Társasági adó	0	-954	99	109	643	-103
Innovációs járulék	-101	-96	0	84	0	-113
Helyi iparüzési adó	0	-636	0	149	461	-26
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek (-)	-101	-1 686	99	342	1 104	-242

32. Egyéb közzétételek

32.1. Lízingek

A Lakás-takarékpénztár mint lízingbe vevő

A Társaság lízingbevevőként irodabérléssel 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 - Ingatlanok, gépek, berendezések könyv szerinti értéke

(millió Ft)	2024	2023
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	1 997	2 247
Használatijog-eszközök	2 835	3 632
Összesen	4 832	5 879

32.1.2. táblázat - Használatijog-eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2023. január 1-jén	3 530
Értéknövekedés	811
Éves értékcsökkenési leírás	-709
Egyenleg 2023. december 31-én	3 632
Értéknövekedés	125
Egyéb csökkenés	-222
Éves értékcsökkenési leírás	-700
Egyenleg 2024. december 31-én	2 835

A bérleti díjak indexálás miatti növekedésének hatását az értéknövekedés sor mutatja be. 2024-ben a székház irodabérlet egyes komponenseinek bérleti díja csökkent az előző évhez képest, melynek hatása az egyéb csökkenés soron tükröződik.

32.1.3 táblázat - Lízingkötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2023. január 1-jén	5 193
Értéknövekedés	910
Lízingdíj fizetések	-1 109
Devizaárfolyamok változásainak hatása	-209
Kamatráfordítás elszámolása	205
Egyenleg 2023. december 31-én	4 990
Értéknövekedés	140
Egyéb csökkenés	-250
Lízingdíj fizetések	-1 021
Devizaárfolyamok változásainak hatása	258
Kamatráfordítás elszámolása	169
Egyenleg 2024. december 31-én	4 286

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését lásd a 34.2.3. táblában.

32.1.4. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)			2024.12.31
	Fix pénz- kiáramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	1 021	1 021
Összesen	0	1 021	1 021

(millió Ft)			2023.12.31
	Fix pénz- kiáramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	1 109	1 109
Összesen	0	1 109	1 109

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

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

(millió Ft)	2024	2023
Lízingkötelezettségek kamata	-169	-205
A lízingkötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-243	-266
Allízingbe adott használatijog-eszközök bevétele	258	261
Lízingek miatti teljes pénzkirámlás	-1 021	-1 109

A Lakás-takarékpénztár a használatijog-eszközöket az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízingkötelezettségeket az Egyéb pénzügyi kötelezettségek soron 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. A Társaság 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 soron mutatja ki.

A Lakás-takarékpénztár mint lízingbe adó

A Társaság az általa bérelt irodaterületek és parkolók egy részét allízingbe adja közvetlenül a leányvállalatainak operatív lízing keretében, valamint közvetetten, a Fundamenta Értéklánc Kft.-n keresztül harmadik külső feleknek pénzügyi lízing keretében.

A Társaság a leányvállalatainak operatív lízing keretében allízingbe adott területeire vonatkozó, 2019-ben megkötött lízingszerződéseit 2024.12.31-én lejártak, a 2025.01.01-jétől hatályba lépő új lízingszerződések 2024-ben megkötésre kerültek.

32.1.6. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2024	2023
Pénzügyi lízing		
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	39	0
A nettó lízingbefektetés értékelésében figyelmen kívül hagyott változó lízingdíjakhoz kötődő bevétel	15	12
Operatív lízing		
Lízingbevétel	258	261

32.1.7. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2024	2023
1 éven belül	93	261
1-2 év	93	0
2-3 év	23	0
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	209	261

32.1.8. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2024	2023
1 éven belül	92	86
1-2 év	92	86
2-3 év	92	86
3-4 év	92	86
4-5 év	0	86
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	368	430
Meg nem szolgáltat pénzügyi bevételek	27	39
Nettó lízingbefektetés	341	391

32.2. Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek

Kapcsolt felekkel 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

(millió Ft)	2024.12.31			
	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Pénzeszközök	255	0	0	0
Értékpapírok	0	0	0	6 254
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	68	6
Egyéb pénzügyi követelések	0	347	0	0
Kötelezettségek				
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	5 658	0	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	58	8
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1	127	0	31
Céltartalékok	0	0	477	0
Egyéb kötelezettségek	26	308	0	0

2023.12.31				
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás- takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	0	8
Egyéb pénzügyi követelések	0	393	0	0
Egyéb eszközök	0	2	0	0
Kötelezettségek				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	29	19
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	21	0	0
Céltartalékok	0	0	254	0
Egyéb kötelezettségek	0	261	103	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

2024.12.31				
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás- takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	4	14	2	330
Kamatráfordítások	-179	0	-1	0
Díj- és jutalékráfordítások	-139	-8 459	0	0
Egyéb működési bevételek	0	1 154	0	0
Pénzügyi eszközök értékvesztése	0	0	0	-2
Személyi jellegű ráfordítások	-71	0	-893	-32
Anyagjellegű ráfordítások	-38	-2	-40	-831

2023.12.31

(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	0	43	0	0
Kamatráfordítások	0	0	-1	0
Díj- és jutalékbevételek	0	50	0	0
Díj- és jutalékráfordítások	0	-8 598	0	0
Egyéb működési bevételek	0	1 159	0	0
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-474	0
Anyagjellegű ráfordítások	-7	-3	-39	0

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

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

A Lakás-takarékpénztár és anyavállalata felügyelő bizottságának, valamint igazgatóságának és ügyvezetésének 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)	2024	2023
Rövid távú munkavállalói juttatások	698	380
Egyéb hosszú távú juttatások	195	133
Összesen	893	513

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)	2024	2023
Igazgatósági tagok és ügyvezetők	815	506
Felügyelő Bizottság tagjai	78	7
Összesen	893	513

32.3. Mérlegen kívüli tételek

Jogviták

A mérleg fordulónapjáig a Lakás-takarékpénztárral szemben különféle igények 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. Jogviták miatt képzett céltartalék 2024. december 31-én nem volt.

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 2024. december 31-én 167 millió Ft (2023.12.31: 170 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.

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,
- FunIZSR GIRO-lebonyolítás,
- SPECTRA és CIB Business Online elektronikus banki ügyintézés,
- Abacus munkaidő és bérszámfejtő rendszer,

- ECM dokumentumtár,
- eBankár CRM rendszer/ügyféltörzs,
- WebBankár.

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 tesztek alkalmazás.

A Lakás-takarékpénztár az adatok szivárgásának megakadályozása céljából a védelmi folyamatokat támogató megoldást üzemeltet.

Az informatikai rendszerek jogszabályoknak való folyamatos megfelelését rendszeres külső és belső auditvizsgálatok is biztosítják.

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

33. Pénzügyi instrumentumok kategóriái

A Lakás-takarékpénztár pénzügyi instrumentumait amortizált bekerülési érték kategóriában tartja nyilván a leányvállalati részesedések kivételével, melyek értékelésére az IAS 27 előírásait alkalmazza.

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 étvággal 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 az általános üzleti stratégiára épül.

Az MBH Bank Prudenciális Csoporthoz történő csatlakozással a Lakás-takarékpénztár számára is irányadó az MBH csoport kockázati étvágya, mely kvalitatív módon írja le azt a kockázati szintet, amelyet hajlandó vállalni egy adott kockázati kategórián belül. Az MBH csoport kockázati étvágyának meghatározására kockázati limitek kerültek bevezetésre. A Lakás-takarékpénztárra allokált limitek számszerűen határozzák meg az elfogadható kockázati szinteket kockázati kategóriánként. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a fentebb említett limitek mellett egyéb, intézményi szintű, illetve portfólióspecifikus belső limiteket is alkalmaz.

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

- A Kockázat-kontrolling csoport felelős a Lakás-takarékpénztár kockázatainak felméréséért, azok elemzéséért, a kockázatkezeléssel kapcsolatos szabályok kialakításáért, betartatásáért és kontrolljáért. Megtervezi a kockázati költségeket, valamint elkészíti a belső és a külső kockázati riportokat.
- A Modelling biztosítja a kockázatkezelési adatinfrastruktúrát. Megtervezi, karbantartja, visszaméri és fejleszti az adóminősítési rendszert, minősített hitelállománnyal kapcsolatos elemzési feladatokat végez, meghatározza a minősítést, értékvesztést, kezelési javaslatokat dolgoz ki.
- A Work-out osztály feladata a hitelezési hátralékok folyamatos figyelemmel kísérése, azok behajtása és az azzal kapcsolatos adminisztrációs tevékenység elvégzése. Ennek része a hátralékos ügyek újratárgyalása az adósok törlesztési képességének felmérése és értékelése alapján, egyedi értékvesztések megállapítása és végső soron a végrehajtási folyamat indítása és követése. Biztosítja a központi fedezetértékelést.
- A Hiteldöntési csoport feladata a Hitelbírálati osztály döntési kompetenciáját meghaladó, vagy más okból egyedi eljárást igénylő ügyek felülvizsgálata és döntési javaslat megtétele, az operatív „fraud team” munkájában való részvétel a hitelügyletekkel összefüggésben felmerülő csalási ügyek gyors kivizsgálására és kezelésére, javaslattétel a csalás gyanús ügyek tapasztalatainak folyamatba való beépítésére.
- A Termékkockázat az új kockázatot jelentő termékek kifejlesztését, a meglévő termékportfólió teljesítményének elemzését és a hitelezési folyamatokat támogatja.

A Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság mellett a Biztonságmenedzsment igazgatóság is kiemelt szerepet játszik a kockázatvállalási tudatosság alakításában és a kockázatkezelés folyamatainak üzemeltetésében, a Compliance és a Belső ellenőrzés pedig a folyamatok üzemeltetésének

felügyeletében. A Jogi Igazgatóság felel a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jogszabályoknak, hatósági irányelveknek, állásfoglalásoknak és pénzügyi szokványoknak megfelelő működése elősegítéséért, a jogszerű működés támogatásáért, továbbá a Lakás-takarékpénztár által használt szerződések jogszerűségéért.

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 hitelkockázati stratégiát a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. Felügyelőbizottsága is jóváhagyja. A Felügyelőbizottság üléseinek állandó napirendi pontja a hitelállomány nagyságáról, alakulásáról és minőségéről szóló beszámoló.

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 rögzített szabályoknak megfelelően. A kockázatkezelési terület az Általános kockázatvállalási szabályzatban rögzített összeget meghaladó hitelkihelyezés, valamint a Cenzúrabizottsági Szabályzatban meghatározott további esetekben a Cenzúrabizottsággal együttműködve, illetve az MBH Bank előzetes támogatásával hozza meg döntéseit.

A hitelezési kockázatok folyamatos kezelését portfólió szinten a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság modellezői és Kockázat-kontrolling csoportjának munkatársai, operatív szinten a Work-out osztály munkatársai végzik. Felelőségük a folyamatos monitoring, a hitelbírálati rendszer és a szabályzatok módosítására javaslatok tétele, szükség esetén a hátralékos ügyfelekkel szembeni szankciók kezdeményezése, felmondási javaslat tétele, illetve a felmondott szerződések kezelése, ügyvédi irodának történő kiszervezése, a jogi úton történő követelés érvényesítés érdekében. A Hiteldöntési csoport fogja össze a csalásgyanús 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 Lakás-takarékpénztár a 34.1 a) pontban ismertetett limitek mellett egyéb, intézményi szintű, illetve portfóliós-specifikus belső limiteket is alkalmaz.

Ezen belső hitelkockázati limitek meghatározása során alkalmazott legfőbb elv az Ltp. törvény előírásának betartása, továbbá, hogy a limitek mindig a limitalanyok gazdasági-pénzügyi helyzetének minőségéhez, a hitelképességhez, fizetőképességhez kapcsolódnak. Az áthidaló kölcsönökre vonatkozó limitrendszer legfelső – törvényben meghatározott - korlátja, hogy a szabad eszközök 90%-a használható fel áthidaló kölcsönök (ideértve a korábban törvényileg megkülönböztetett azonnali áthidaló hiteleket is) nyújtására. Ezen túlmenően áthidaló kölcsönök külső forrásbevonás és/vagy saját tőke terhére nyújthatók a Csoportra vonatkozó prudenciális előírások betartása mellett.

A Lakás-takarékpénztár az üzleti hitelezés körében 2011-től vezetett be limitrendszert.

Azokban a szegmensekben, ahol magasabb, vagy előre ismeretlen a kihelyezett hitelek várható kockázata, 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 a Kockázat-kontrolling csoport feladata.

A Stratégiai kockázatkezelés vezetője vagy megbízottja havonta, a Risk Board üléseken beszámol a portfólió minőségéről. Az adatok meghatározott köre havi, illetve negyedéves rendszerességgel az MBH Bank felé is átadásra kerül.

A Felügyelőbizottság üléseinek állandó napirendi pontja a hitelállomány nagyságáról, alakulásáról és minőségéről szóló beszámoló.

Havi, illetve negyedéves gyakorisággal a hitelállomány minőségére vonatkozóan összegzések, elemzések készülnek. Ezeket az Kockázat-kontrolling csoport 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.

Fentiekén túlmenően a Szervezési igazgatóság havi rendszerességgel elkészíti a Hitelezési Cockpittet, melyet a Szervezési igazgatóság, a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság vezetője, a Termékreferenci osztály és a Termékmenedzsment és üzlettámogatási osztály vezetője rendszeresen áttekint, kiértékel és javaslatokat tesz a Management Board részére további akciók végrehajtására szükség szerint.

Monitoring

A Risk Board felelős a Lakás-takarékpénztár hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálatáért, a behajtási és work-out 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:

- a Kockázatkezelési stratégia Igazgatóság általi elfogadása előtt a Kockázatkezelési stratégia jóváhagyása, mely Kockázatkezelési stratégia az Igazgatóság általi elfogadás után a Felügyelőbizottság elé kerül jóváhagyásra;
- a hitel portfólió kockázatkezelési monitoringja;
- az önerő témájához kapcsolódó MNB Vezetői körlevelekben előírt kockázatos hitelportfólió monitoringja;
- a működési kockázatok monitoringja;
- banki könyvi kamatkockázat monitoringja;
- behajtás és workout tevékenység monitoringja;
- az MBH Bank Prudenciális Csoport csoportszintű Kockázati stratégia által meghatározott kockázati limitek monitoringja;
- a Management Board rendszeres tájékoztatása az Risk Board-on meghozott döntésekről.

b) Hitelminőség elemzés

Az alábbi táblázat az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, valamint a hitelnyújtási elkötelezettségek hitelminőségéről mutat be információkat.

A 12 havi várható hitelezési veszteség, az élettartami várható hitelezési veszteség és az értékvesztett pénzügyi eszközök fogalmának meghatározását a 6.3. megjegyzés tartalmazza.

A táblázatokban kimutatott könyv szerinti értékek a Lakás-takarékpénztár maximális hitelkockázati kitétségét jelenítik meg.

34.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

(millió Ft)	2024.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
Áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	95 360	7 660	0	103 020
Legfeljebb 1 havi hátralék	293	191	0	484
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	111	0	111
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	25	0	25
3 hónapon túli, nem jelentős	0	6	0	6
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	25	25
3 hónapon túli, jelentős	0	0	134	134
Átstrukturált	0	0	142	142
Objektív evidencia	0	0	65	65
Basel miatti kapcsolódó	0	0	30	30
Felmondott	0	0	23	23
Perzisztencia	0	0	235	235
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	179	179
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	307 459	31 527	0	338 986
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 500	1 638	0	4 138
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 066	0	1 066
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	246	0	246
3 hónapon túli, nem jelentős	0	9	0	9
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	508	508
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 846	1 846
Átstrukturált	0	0	3 224	3 224
Objektív evidencia	0	0	492	492
Basel miatti kapcsolódó	0	0	357	357
Felmondott	0	0	1 287	1 287
Perzisztencia	0	0	3 200	3 200
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 247	1 247

Lakáskölcsönök

<i>0 napos hátralék</i>	64 445	4 099	0	68 544
<i>Legfeljebb 1 havi hátralék</i>	349	129	0	478
<i>Legfeljebb 2 havi hátralék</i>	0	91	0	91
<i>Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)</i>	0	2	0	2
<i>90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős</i>	0	0	39	39
<i>3 hónapon túli, jelentős</i>	0	0	49	49
<i>Átstrukturált</i>	0	0	110	110
<i>Objektív evidencia</i>	0	0	44	44
<i>Basel miatti kapcsolódó</i>	0	0	11	11
<i>Felmondott</i>	0	0	82	82
<i>Perzisztencia</i>	0	0	105	105
<i>Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő</i>	0	0	127	127
Bruttó érték összesen	470 406	46 800	13 561	530 767
<i>Értékvesztés állomány</i>	-2 862	-753	-6 631	-10 246
Nettó könyv szerinti érték összesen	467 544	46 047	6 930	520 521

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken

<i>Investment grade</i>	2 932	0	0	2 932
<i>BBB</i>	9 956	0	0	9 956
Bruttó érték összesen	12 888	0	0	12 888
Nettó könyv szerinti érték összesen	12 888	0	0	12 888

Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken

<i>A1</i>	6 255	0	0	6 255
<i>BBB</i>	99 529	0	0	99 529
Bruttó érték összesen	105 784	0	0	105 784
<i>Értékvesztés állomány</i>	-93	0	0	-93
Nettó könyv szerinti érték összesen	105 691	0	0	105 691

Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések

<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	341	0	0	341
Bruttó érték összesen	341	0	0	341
Nettó könyv szerinti érték	341	0	0	341

Egyéb pénzügyi követelések - egyéb

<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	0	337	0	337
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	40	40
Bruttó érték összesen	0	337	40	377
<i>Értékvesztés állomány</i>	0	-20	-33	-53
Nettó könyv szerinti érték	0	317	7	324

Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás

<i>0 napos hátralék</i>	6 938	0	0	6 938
<i>Legfeljebb 1 havi hátralék</i>	69	0	0	69
<i>Legfeljebb 2 havi hátralék</i>	51	0	0	51
<i>Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)</i>	37	0	0	37
<i>3 hónapon túli, nem jelentős</i>	3	0	0	3
<i>90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős</i>	0	0	40	40

3 hónapon túli, jelentős	0	0	124	124
Perzisztencia	0	0	4	4
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	30	30
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	7 098	0	198	7 296
Értékvesztés állomány (cél tartalék)	-52	0	-2	-54

2023.12.31				
(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	95 487	7 139	0	102 626
Legfeljebb 1 havi hátralék	360	186	0	546
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	109	0	109
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	37	0	37
3 hónapon túli, nem jelentős	0	8	0	8
3 hónapon túli, jelentős	0	0	98	98
Átstrukturált	0	0	87	87
Objektív evidencia	0	0	47	47
Basel miatti kapcsolódó	0	0	11	11
Felmondott	0	0	20	20
Perzisztencia	0	0	166	166
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	205	205
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	312 485	28 663	0	341 148
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 151	1 754	0	3 905
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	944	0	944
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	672	0	672
3 hónapon túli, nem jelentős	0	7	0	7
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 701	1 701
Átstrukturált	0	0	2 634	2 634
Objektív evidencia	0	0	381	381
Basel miatti kapcsolódó	0	0	305	305
Felmondott	0	0	1 444	1 444
Perzisztencia	0	0	2 608	2 608
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 056	1 056
Lakáskölcsönök				
0 napos hátralék	60 895	3 653	0	64 548
Legfeljebb 1 havi hátralék	327	138	0	465
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	102	0	102
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	37	0	37
3 hónapon túli, jelentős	0	0	29	29
Átstrukturált	0	0	117	117
Objektív evidencia	0	0	8	8

<i>Basel miatti kapcsolódó</i>	0	0	14	14
<i>Felmondott</i>	0	0	85	85
<i>Perzisztencia</i>	0	0	88	88
<i>Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő</i>	0	0	71	71
Bruttó érték összesen	471 705	43 449	11 175	526 329
<i>Értékvesztés állomány</i>	-2 825	-666	-5 610	-9 101
Nettó könyv szerinti érték összesen	468 880	42 783	5 565	517 228

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
<i>Investment grade</i>	2 083	0	0	2 083
<i>BBB</i>	48 718	0	0	48 718
Bruttó érték összesen	50 801	0	0	50 801
Nettó könyv szerinti érték összesen	50 801	0	0	50 801
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
<i>BBB</i>	74 029	0	0	74 029
Bruttó érték összesen	74 029	0	0	74 029
<i>Értékvesztés állomány</i>	-68	0	0	-68
Nettó könyv szerinti érték összesen	73 961	0	0	73 961
Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	391	0	0	391
Bruttó érték összesen	391	0	0	391
Nettó könyv szerinti érték	391	0	0	391
Egyéb pénzügyi követelések				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	0	314	0	314
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	39	39
Bruttó érték összesen	0	314	39	353
<i>Értékvesztés állomány</i>	0	-16	-23	-39
Nettó könyv szerinti érték	0	298	16	314
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás				
<i>0 napos hátralék</i>	5 050	0	0	5 050
<i>Legfeljebb 1 havi hátralék</i>	91	0	0	91
<i>Legfeljebb 2 havi hátralék</i>	73	0	0	73
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	5 214	0	0	5 214
Értékvesztés állomány (célartalék)	-31	0	0	-31

34.1.2. táblázat - Értékvesztés mátrix

(millió Ft)			2024.12.31
Késedelmes napok száma	Minősítés	Értékvesztés kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	6%	337
31-90 nap	Stage 2	8%	0
91-820 nap	Stage 3	10%	5
821-1185 nap	Stage 3	36%	2
1185 nap felett	Stage 3	100%	33
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb			377

(millió Ft)			2023.12.31
Késedelmes napok száma	Minősítés	Értékvesztés kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	5%	314
31-90 nap	Stage 2	7%	0
91-820 nap	Stage 3	11%	7
821-1185 nap	Stage 3	35%	16
1185 nap felett	Stage 3	100%	16
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb			353

c) Biztosítékok és egyéb hitelminőség-javítási eszközök

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

A biztosítékok piaci értéke 2 093 209 millió Ft 2024. december 31-én (2023.12.31: 1 815 879 millió Ft).

A követelések behajtása során a biztosítékok érvényesítéséből realizált érték 2024-ben 105 millió Ft volt (2023: 33 millió Ft). A biztosítékok érvényesítése végrehajtási eljárással vagy ilyen eljárásba történő bekapcsolódással, a Lakás-takarékpénztár követeléseinek mértékéig terjedően történt.

34.1.3. táblázat - Biztosítékok

(millió Ft)	Biztosítéki követelmények alá tartozó kitétség aránya (%)		Biztosíték alapvető típusa
	2024.12.31	2023.12.31	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,99%	99,99%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	99,49%	99,34%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	92,87%	89,69%	ingatlan fedezet
Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,06%	0,12%	-
Lakáskölcsönök	0,00%	0,03%	-

Lakossági jelzáloghitelezés

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

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
50%-nál kisebb	174 955	165 479
51-70%	132 627	133 336
71-90%	184 444	185 278
91-100%	60	0
100% felett	0	39
Nincs LTV	38 339	41 902
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	530 425	526 034

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
50%-nál kisebb	2 397	1 826
51-70%	3 185	2 338
70% felett	6 322	5 532
Nincs LTV	1 657	1 479
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	13 561	11 175

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
50%-nál kisebb	3 903	2 965
51-70%	1 401	942
71-90%	1 586	944
Nincs LTV	406	363
Összesen	7 296	5 214

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 magában foglaló – követeléséhez.

A Lakás-takarékpénztár által nyújtható áthidaló és azonnali áthidaló hitelek fedezeteként csak a következő dologi biztosítékok (és azok kombinációi) fogadhatók el: jelzálogjog, önálló zálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog (a 2014. március 15. napját megelőzően megkötött kölcsönszerződések esetében), óvadék. Nem dologi biztosítékok lehetnek a következők: a fedezeti ingatlant biztosító vagyonbiztosítás, engedményezés (a 2014. március 15. napját megelőzően megkötött

kölcsönszerződések esetében), kockázati életbiztosítás. közös költségből származó bevételre alapított zálogjog, bérleti díjból származó bevételre alapított zálogjog, tartozáselismerés, 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.

2024. 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. 2024. december 31-én a portfólió 95,36%-a mögött volt fedezeti ingatlan, az értékvesztett állományon ezen érték 95,87%. 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 termék kategóriát 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 legalább T-5 és T-3 éves kohorszok segítségével kerülnek megbecslésre. Az előtekintő 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

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

- a beszámolási fordulónapon fennálló, hátralevő élettartam alatti nemteljesítés (default) valószínűsége (PD); és
- ugyanezen nemteljesítési valószínűség arra az időpontra vonatkozóan, amikor a kitettség megjelenítésre került (módosítva az előtörlesztésre vonatkozó várakozásokban bekövetkező változásokkal, amennyiben volt ilyen).
- Amennyiben a bekerülési minősítéshez képest legalább 2 értékkel romlik a viselkedési minősítés, akkor az az ügylet hitelkockázatának jelentős növekedését jelzi.

Hitelkockázati kategóriák

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

A Lakás-takarékpénztár azokat a szerződéseket sorolja 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 sorolja a Lakás-takarékpénztár 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 sorolja a Lakás-takarékpénztár 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 sorolja a Lakás-takarékpénztár 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 kitétség 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, ahol a Stage 3-as szerződés default indikátora lehet cross-default is.

A kezdeti megjelenítéskor minden kitétséget az adósról elérhető információk alapján besorol a Lakás-takarékpénztár a hitelkockázati kategóriák valamelyikébe. A kitétségek folyamatosan felülvizsgálatra kerülnek, amely azt eredményezheti, hogy az idő előrehaladtával a kitétséget 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 kitétségek 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 kitétségekről.

A Lakás-takarékpénztár statisztikai modelleket alkalmaz az összegyűjtött adatok elemzésére, valamint a kitétségek 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 kitétség esetében a legfőbb makroökonómiai tényezők: GDP növekedés, lakossági hitelpiac bővülése.

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

Módosított pénzügyi eszközök

Egy adott hitel szerződéses feltételeit számos okból módosíthatják, beleértve a változó piaci körülményeket, az ügyfelek megtartását és az ügyfél aktuális vagy potenciális hitelminőség-romlásától független egyéb tényezőket. Egy meglévő hitelt, amelynek feltételeit módosították, kivezethet a Lakás-takarékpénztár és az újratárgyalt hitelt megjelenítheti új hitelként valós értéken a 6.2. c) és d) megjegyzésben meghatározott számviteli politikával összhangban.

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

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

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

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

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

A fenti irányelvek mellett a Lakás-takarékpénztár különös figyelemmel van a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitelek helyreállítására és a fogyasztóvédelmi elvekre, melyhez az MNB 5/2022. (IV.22.) ajánlása szolgál alapul.

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

A 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, MBH Group default, MBH Group felépülés alatt),
 - cross-default: a nemteljesítést anya-leányvállaltok tekintetében együttesen kell kezelni, ezért az MBH Bank Prudenciális Csoporthoz történő csatlakozás óta, ha az ügylet a Lakás-takarékpénztárnál nem tartozik nemteljesítő státuszba, viszont MBH csoportszinten nemteljesítő, akkor a Lakás-takarékpénztár is nemteljesítő státuszba sorolja. A Lakás-takarékpénztár a cross-default jelzöt objektív evidenciaként rögzíti.
- perzisztens default (azon szerződések, amelyeknél az elmúlt 3 hónapban default kritérium állt fenn).

A Lakás-takarékpénztár a default definíciót ügyletszinten alkalmazza.

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

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

- a késedelem mértéke abban az esetben tekinthető kritikussnak, amennyiben 90 napon túl fennáll a minősítés idejében,
- a késedelmes összeg mértéke abban az esetben tekinthető kritikussnak, amennyiben az összeg meghaladja a következő két határérték mindegyikét:

Abszolút küszöb	Relatív küszöb
<ul style="list-style-type: none">• MNB árfolyamon számolt 100 eurónak megfelelő forint érték*	<ul style="list-style-type: none">• ügylet összes szerződés szerinti kötelezettségének 1%-a

*A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. egységesen 100 eurós határt alkalmaz a magánszemélyek és a társasházak/lakásszövetkezetek esetében is.

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 defaultba került ügylet esetén akkor következik be, ha sem a fenti default kritérium, sem más default kritérium nem áll fenn és a három hónapos perzisztencia eltelt.

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

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

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

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

A default események azonosítását minden nap a számlavezető rendszer végzi el és a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság munkatársai ellenőrzik. Az elemzés alapját képezik a napi nyomkövetési listák, melyek a napi szintű default-os szerződéseket, továbbá azon adatbázisok és riportok is, melyek a default indikátorokat tartalmazzák.

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 előretékinő 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 átvette az MNB 2024. szeptemberi körlevelében közölt 2024/2025/2026-os előrejelzéseit;
- Lakossági hitelbővülés: az MNB körlevél erre az indikátorra nem tartalmaz értékeket. Ugyanakkor az MNB a 2024. szeptemberi Jelentés az inflációról című kiadványában közzétesz egy sávós előrejelzést a lakossági hitelbővülésre 2024/2025/2026-ra. A Lakás-takarékpénztár az előrejelzési sáv két szélét veszi át saját kedvező és kedvezőtlen forgatókönyvének, míg az alappályát a sávszélek között szakértői döntés alapján jelöli ki.
- 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%);
- Bruttó állóeszköz-felhalmozás: a Lakás-takarékpénztár átvette az MNB 2024. szeptemberi körlevelében közölt 2024/2025/2026-os előrejelzéseit;
- Versenyszféra bruttó átlagkeresete: a Lakás-takarékpénztár átvette az MNB 2024. szeptemberi körlevelében közölt 2024/2025/2026-os előrejelzéseit;
- Infláció: a Lakás-takarékpénztár átvette az MNB 2024. szeptemberi körlevelében közölt 2024/2025/2026-os előrejelzéseit;
- Munkanélküliségi ráta: a Lakás-takarékpénztár átvette az MNB 2024. szeptemberi körlevelében közölt 2024/2025/2026-os előrejelzéseit;
- Szenáriósúlyok: az MNB vezetői körlevelében az alábbi súlyokat javasolja a három scenárióra: kedvező (5-10%), alappálya (60-70%), kedvezőtlen (20-30%). A Lakás-takarékpénztár élt az MNB által biztosított mozgástérrel, és aszimmetrikus súlyokat határozott meg. A súlyok PD, LGD és EAD esetén is a következők: kedvező (5%), alappálya (65%), kedvezőtlen (30%).

	GDP			Lakossági hitelbővülés		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2024	0.0	1.4	2.2	7.0	7.2	7.3
2025	-1.7	3.2	6.1	10.0	10.5	11.1
2026	5.3	4.0	3.3	9.2	9.8	10.3
Szcenáriósúlyok PD, LGD és EAD esetén:				30%	65%	5%
Lakóingatlanok árváltozása:				-20%	0%	10%

	Bruttó állóeszköz felhalmozás			Versenyszféra bruttó átlagkereset		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2024	-9.0	-6.5	-4.9	11.3	11.7	11.9
2025	-8.6	3.0	9.8	5.1	8.4	10.5
2026	4.4	3.0	2.3	6.7	7.6	8.1

	Munkanélküliségi ráta			Infláció		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2024	4.5	4.2	4.1	3.6	3.7	3.7
2025	5.2	3.8	2.9	2.8	3.2	3.4
2026	4.9	3.6	2.8	2.9	3.0	3.1

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

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

- Bruttó állóeszköz-felhalmozás
- Versenyszféra bruttó átlagkeresete
- Infláció
- Munkanélküliségi ráta

A várható hitelezési veszteség értékelése

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 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	109 394	0,23%	40,00%

A gazdasági hatások figyelembevétele

A 2024-es értékvesztés modell felülvizsgálata során a Társaság figyelmet fordított arra, hogy a jövőbeli kockázatok (új makroszintű súlyok, perzisztencia) bekerüljenek az értékvesztési modellbe, a kettős hatások elkerülése érdekében a Társaság nem alkalmazott overlayt. Az új makromodell jelenleg nem tartalmaz inflációs változót, mivel az folyamatosan csökkenő inflációs időszakban lett kifejlesztve. Habár az infláció 2024-ben csökkenésbe kezdett, még mindig kiugró árszint figyelhető meg, ami elnyújtva jelentkezik azáltal, hogy az ügyfelek fizetési hajlandóságának csökkenése a kezdeti időszakban kompenzálható az ügyfél által rendelkezésre álló megtakarításokkal. A kapcsolat 1, 2 és 3 éves késleltetéssel negatívan hat a fizetőképességre és az ingatlanfedezetek forgalomképességére. Tekintettel arra, hogy ez a tényező nem kezelhető a modellben, a PD- és LGD-modellekbe átmenetileg PMA-módosítók kerültek bevezetésre, amíg a visszatesztelés során ennek ellenkezője nem bizonyosodik be vagy a kiugró árszint tartósan nem csökken. A Lakás-takarékpénztár rendre 45%-kal, 30%-kal és 15%-kal növelte a PD görbe első három éves értékét, ami 816 millió forint értékvesztés növekedést eredményezett. Emellett megkezdődött a PMA LGD faktor kivezetése, melyet 10%-ról 5%-ra csökkentett a Társaság, így az értékvesztésre gyakorolt hatása is csökkent a tavalyihoz képest. 2024-ben a PMA LGD faktor 227 millió forinttal növelte az értékvesztést.

A 2023-ban az ESG-hatások kezelésére elvégzett kiterjedt analízist a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. továbbra is relevánsnak tekinti, az ott vizsgált paraméterek változása 2023-ról 2024-re elhanyagolhatóan tekinthető, így a 2023-ban megállapított szorzó használatát továbbra is indokoltnak tartja. Az ESG-szorító értékvesztésre gyakorolt hatását a Lakás-takarékpénztár az LGD-n keresztül rendeli hozzá a portfólióhoz, melynek hatása 283 millió forint.

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 (Ügyfelekkel szembeni követelések)

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztett (Stage 3)	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése				
Egyenleg 2023. december 31-én	2 825	666	5 610	9 101
Átsorolások	1 402	2 284	-3 686	0
Keletkeztetésből származó növekedés	385	0	0	385
További képzések	184	542	5 680	6 406
Feloldás	-1 703	-2 666	-720	-5 089
Kivezetésből származó csökkenés	-231	-73	-548	-852
Egyéb változások	0	0	295	295
Egyenleg 2024. december 31-én	2 862	753	6 631	10 246

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztett (Stage 3)	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése				
Egyenleg 2022. december 31-én	2 698	1 189	6 507	10 394
Átsorolások	1 524	3 260	-4 784	0
Keletkeztetésből származó növekedés	228	0	0	228
További képzések	239	675	4 464	5 378
Feloldás	-1 665	-4 381	-454	-6 500
Kivezetésből származó csökkenés	-199	-77	-388	-664
Egyéb változások	0	0	265	265
Egyenleg 2023. december 31-én	2 825	666	5 610	9 101

34.1.9 táblázat - Bruttó érték mozgástábla (Ügyfelekkel szembeni követelések)

	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Egyenleg 2022. december 31-én	471 999	61 035	11 968	545 002
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	40 393	0	0	40 393
<i>Egyéb változások</i>	-35 170	-4 042	-265	-39 477
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-15 219	-3 720	-646	-19 585
<i>Stage váltás</i>	9 697	-9 825	128	0
<i>Leírás/elengedés</i>	5	1	-10	-4
Egyenleg 2023. december 31-én	471 705	43 449	11 175	526 329
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	68 754	0	0	68 754
<i>Egyéb változások</i>	-35 512	-3 785	-355	-39 652
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-19 668	-4 003	-942	-24 613
<i>Stage váltás</i>	-14 872	11 139	3 733	0
<i>Leírás/elengedés</i>	-1	0	-50	-51
Egyenleg 2024. december 31-én	470 406	46 800	13 561	530 767

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

(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 2023. december 31-én	68	0	0	68
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	63	0	0	63
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	1	0	0	1
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-39	0	0	-39
Egyenleg 2024. december 31-én	93	0	0	93
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg 2023. december 31-én	0	16	23	39
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	4	0	4
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	0	11	11
<i>Egyéb változások</i>	0	4	0	4
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-4	-1	-5

Egyenleg 2024. december 31-én	0	20	33	53
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg 2023. december 31-én	31	0	0	31
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	395	0	0	395
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-370	0	-2	-372
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-4	0	4	0
Egyenleg 2024. december 31-én	52	0	2	54

(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 2022. december 31-én	76	0	0	76
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	10	0	0	10
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	1	0	0	1
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-19	0	0	-19
Egyenleg 2023. december 31-én	68	0	0	68
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg 2022. december 31-én	0	10	21	31
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	2	0	2
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	7	5	12
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-2	-4	-6
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-1	1	0
Egyenleg 2023. december 31-én	0	16	23	39
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg 2022. december 31-én	45	0	0	45
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	350	0	0	350
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	-6	0	0	-6
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-357	0	-1	-358
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-1	0	1	0
Egyenleg 2023. december 31-én	31	0	0	31

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

(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				
Egyenleg 2023. december 31-én	74 029	0	0	74 029
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	72 829	0	0	72 829
<i>Egyéb változások</i>	651	0	0	651
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-41 725	0	0	-41 725
Egyenleg 2024. december 31-én	105 784	0	0	105 784
Egyéb pénzügyi követelések				
Egyenleg 2023. december 31-én	391	314	39	744
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	0	88	0	88
<i>Egyéb változások</i>	38	17	0	55
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-76	-5	-81
<i>Lízingdíj fizetések</i>	-88	0	0	-88
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-6	6	0
Egyenleg 2024. december 31-én	341	337	40	718
Hitelkeret				
Egyenleg 2023. december 31-én	5 214	0	0	5 214
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	61 739	0	0	61 739
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-59 459	-3	-195	-59 657
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-396	3	393	0
Egyenleg 2024. december 31-én	7 098	0	198	7 296

(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				
Egyenleg 2022. december 31-én	82 934	0	0	82 934
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	11 028	0	0	11 028
<i>Egyéb változások</i>	239	0	0	239
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-20 172	0	0	-20 172
Egyenleg 2023. december 31-én	74 029	0	0	74 029
Egyéb pénzügyi követelések				
Egyenleg 2022. december 31-én	483	354	47	884
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	0	68	0	68
<i>Egyéb változások</i>	-5	-2	0	-7
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-95	-19	-114
<i>Lízingdíj fizetések</i>	-87	0	0	-87

<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-11	11	0
Egyenleg 2023. december 31-én	391	314	39	744
Hitelkeret				
Egyenleg 2022. december 31-én	4 375	0	0	4 375
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	37 021	0	0	37 021
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-36 087	-29	-66	-36 182
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-95	29	66	0
Egyenleg 2023. december 31-én	5 214	0	0	5 214

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.

2024. december 31-én a Lakás-takarékpénztár 47 millió Ft összegben rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel (2023: 0 millió Ft).

Módosított pénzügyi eszközök

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

34.1.12. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	733	484
Nettó módosítási veszteség	-2	-5

34.1.13. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
	Bruttó könyv szerinti érték	Bruttó könyv szerinti érték
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összesen értékelnek	3 163	16 510

A hitelmoratóriummal összefüggésben 3 034 millió Ft bruttó könyv szerinti érték került feltüntetésre a tárgyév végén (2023.12.31: 16 334 millió Ft).

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;
- Szerződésszegés egyéb esetei (Lakáscél nem igazolás, fedezet elvonás, jelzálog nem kerül bejegyzésre);
- Fedezeti ingatlanon kezdeményezett végrehajtás;
- Ügyfélcsoport alapján kapcsolódó szerződések együttes felmondása;
- Hitelbírálat során valótlan tényalap közlés (ideértve az állami támogatásra való jogosultságot is), melyre a hitel folyósítását követően derül fény.

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. A hitelkövetelések, hitelnyújtási elkötelezettségek és értékpapírok hitelkockázatának elemzését mutatja be az alábbi táblázat:

34.1.14. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2024.12.31	2023.12.31
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, Lakásszövetkezet</i>	19 201	16 955
Jelzáloggal fedezett	9	15
Fedezetlen hitelek	19 192	16 940
<i>Lakossági szektor</i>	511 224	509 079
Jelzáloggal fedezett	505 910	501 928
Fedezetlen hitelek	5 314	7 151
Összesen	530 425	526 034
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	26 514	26 975
Baranya	11 319	11 445
Békés	10 461	10 771
Borsod-Abaúj-Zemplén	25 389	25 622
Budapest	100 078	99 299
Csongrád-Csanád	25 421	25 343
Fejér	30 361	30 088
Győr-Moson-Sopron	36 884	35 829
Hajdú-Bihar	26 660	26 106
Heves	11 875	11 689
Jász-Nagykun-Szolnok	18 407	17 669
Komárom-Esztergom	31 678	30 364
Nógrád	5 348	5 267
Pest	92 448	91 618
Somogy	7 633	7 767
Szabolcs-Szatmár-Bereg	19 803	20 060
Tolna	9 843	10 206
Vas	8 475	8 444
Veszprém	23 578	22 995
Zala	8 250	8 477
Összesen	530 425	526 034

(millió Ft)	Hiteinyújtási elkötelezettségek	
	2024.12.31	2023.12.31
Ágazati koncentráció		
Társasház, lakásszövetkezet	356	266
Fedezetlen hitelek	356	266
Lakossági szektor	6 940	4 948
Jelzáloggal fedezett	6 891	4 850
Fedezetlen hitelek	49	98
Összesen	7 296	5 214
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	246	278
Baranya	145	124
Békés	143	120
Borsod-Abaúj-Zemplén	416	150
Budapest	1 572	1 061
Csongrád-Csanád	390	249
Fejér	255	285
Győr-Moson-Sopron	573	471
Hajdú-Bihar	496	274
Heves	165	71
Jász-Nagykun-Szolnok	306	180
Komárom-Esztergom	345	358
Nógrád	57	53
Pest	946	716
Somogy	95	39
Szabolcs-Szatmár-Bereg	232	201
Tolna	198	81
Vas	169	178
Veszprém	385	241
Zala	162	84
Összesen	7 296	5 214

Az adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2024.12.31-én 105 691 millió Ft volt (2023.12.31: 73 961 millió Ft), mely az állam által kibocsátott értékpapírok mellett jelzálogbank által kibocsátott kötvényeket is tartalmaz.

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 Menedzsment Boardja a felelős szakmai területek (különösen a SEFM és a Kontrolling) által készített jelentésekre támaszkodva felügyeli a likviditáskezelés folyamatait, értékeli a likviditási kockázatokat úgy stratégiai, mint taktikai szinten (ez utóbbit a Treasury igazgatóság bevonásával), normál és stressz körülmények között, finanszírozási és piaci kockázatokat egyaránt szem előtt tartva. E tevékenységét legnagyobb mélységben az Eszköz-Forrás Bizottság (továbbiakban: „ALCO”) keretei között végzi.

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

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság negyedévente részletes tájékoztatást kap a likviditást érintő folyamatokról.

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.

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Január 1-jén	114 535	96 336
December 31-én	103 632	67 628
Időszaki átlag	109 754	94 436
Időszaki maximum	118 536	108 267
Időszaki minimum	103 632	59 649

Az ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató

(30 napon belül lejáró pénzügyi betétek tőke és kamatösszege + a fedezetképes értékpapírok fedezeti értéke + a fedezetképes állományból kizárólag a rövid hátralévő futamidő miatt kiesett értékpapírok 30 napon belül esedékes tőke és kamatösszege) / Várható 30 napon belüli kifizetések. A várható 30 napon belüli kifizetések számításából kizárjuk azokat a pénzáramlásokat, amelyek a likviditás szempontjából semleges ügyletek miatt jelennek meg (likvid értékpapírokkal végzett repougyletek, illetve likvid értékpapírok vásárlása).

Minimálisan elvárt érték: 150%

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

34.2.2. táblázat - Ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató

(%)	2024.12.31	2023.12.31
Január 1-jén	793,32%	491,78%
December 31-én	719,41%	468,43%
Időszaki átlag	732,84%	495,71%
Időszaki maximum	1039,79%	746,79%
Időszaki minimum	564,60%	277,70%

b) Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek lejáratí elemzése

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

34.2.3. táblázat - Lejáratí elemzés

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás (-)					2024.12.31
			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								
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	20 967	-20 301	-132	-251	-1 169	-18 749	0	
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	541 744	-665 756	-7 454	-144 587	-201 531	-146 241	-165 943	
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 180	-5 506	-988	-187	-843	-3 488	0	
<i>ebből Lízingkötelezettségek</i>	4 286	-4 612	-94	-187	-843	-3 488	0	
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	7 296	-7 296	-7 296	0	0	0	0	
Összesen	575 187	-698 859	-15 870	-145 025	-203 543	-168 478	-165 943	
Pénzügyi eszköz típusa								
Nem származékos pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12 888	12 888	12 888	0	0	0	0	
Értékpapírok	105 691	119 179	0	513	38 965	69 056	10 645	
Ügyfelekkel szembeni követelések	520 521	639 419	6 794	19 375	67 755	270 169	275 326	
Egyéb pénzügyi követelések	665	745	9	20	104	612	0	
<i>ebből Lízingkövetelések</i>	341	368	8	15	69	276	0	
Összesen	639 765	772 231	19 691	19 908	106 824	339 837	285 971	

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás (-)					2023.12.31
			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								
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	15 460	-22 071	-133	-258	-1 180	-20 500	0	
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	552 422	-650 689	-8 944	-149 237	-215 231	-131 529	-145 748	
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 672	-6 170	-757	-193	-809	-4 287	-124	
<i>ebből Lízingkötelezettségek</i>	4 990	-5 489	-91	-179	-808	-4 287	-124	
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	5 214	-5 214	-5 214	0	0	0	0	
Összesen	578 768	-684 144	-15 048	-149 688	-217 220	-156 316	-145 872	
Pénzügyi eszköz típusa								
Nem származékos pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	50 801	50 801	50 801	0	0	0	0	
Értékpapírok	73 961	83 403	0	288	21 749	50 397	10 969	
Ügyfelekkel szembeni követelések	517 228	645 062	6 271	16 672	59 714	270 824	291 581	
Egyéb pénzügyi követelések	705	782	8	18	99	348	309	
<i>ebből Lízingkövetelések</i>	391	430	7	15	64	344	0	
Összesen	642 695	780 048	57 080	16 978	81 562	321 569	302 859	

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

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

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

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

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

(millió Ft)	2024.12.31	2023.12.31
Pénzügyi eszközök		
Értékpapírok	70 681	54 719
Ügyfelekkel szembeni követelések	436 844	453 381
Egyéb pénzügyi követelések	597	632
Pénzügyi kötelezettségek		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	15 308	15 413
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	176 237	161 414
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	3 300	4 086

c) Likviditási tartalékok

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

34.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2024.12.31		2023.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	9 956	9 956	47 569	47 569
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	2 932	2 932	3 232	3 232
Tehermentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	99 426	96 669	73 948	70 223
Likviditási tartalékok összesen	112 314	109 557	124 749	121 024

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 jövőbeli finanszírozás szerzéséhez kapcsolódó eszközöket két fő csoportba sorolhatjuk:

- A jegybanknál fedezetképes, hitelműveletekhez elfogadható eszközök: Ezen eszközök a Lakás-takarékpénztár esetében 2024. év végén jelzáloglevelek, illetve a Magyar Állam által kibocsátott államkötvények voltak.
- Jelzálogalapú refinanszírozásba bevonható jelzáloghitelek, a hozzájuk tartozó biztosítéki ingatlannal, amelyre a Lakás-takarékpénztár javára önálló zálogjog bejegyzésre került: 2022.04.01-jén aláírt keretszerződés alapján ezen eszközcsoport hosszú lejáratú forrásszerzéshez bevonható. Éppen emiatt az eszközcsoportot a jelzálogtörvényben és a kapcsolódó keretszerződésben rögzített szabályok alapján elemzi a Lakás-takarékpénztár. Az ALCO egyetértése mellett azon és csak azon ügyletek és kapcsolódó biztosítékok esetében, ahol a fedezetbe vonhatóság feltételeiről meggyőződött a Társaság, a számlavezető rendszerében megfelelő jelölőket alkalmaz, hogy az elvi megterhelhetőség nyomon követhető legyen. Kijelenthető, hogy a fordulónapon rendelkezésre álló információk alapján a fedezetbe vonható ügyletek értéke a Társaság rendelkezésére álló, üzleti igényeit kielégítő refinanszírozási keret nagyságát érdemben meghaladja.

A fordulónapon a Lakás-takarékpénztár értékpapírállománya tekintetében az alábbi terhelésekkel rendelkezett:

34.2.6. táblázat - Biztosítékul elzálogosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2024.12.31		
	Zárolt	Zárolt, ténylegesen megterhelt	Zárolt, nem megterhelt
Névérték	50	13	37
Nettó könyv szerinti érték	46	12	34

A Lakás-takarékpénztár 2024.12.31-én egy darab nyitott repóügylettel rendelkezett, amely mögött 6 100 millió forint névértékű, 6 254 millió forint könyv szerinti értékű megterhelt jelzáloglevelet tartott nyilván.

Jelzálogalapú refinanszírozáshoz kapcsolódóan, amelynek fennálló tőkeösszege 2024.12.31-én 15 250 millió forint volt, fedezetként összesen 962 darab, 15 475 millió forint fennálló tőkeösszegű jelzáloghitel ügyletet és a hozzá kapcsolódó biztosítéki ingatlanokat tartottuk nyilván megterheltként.

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, a hozamgörbe-kockázat, és az 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)	2024.12.31			2023.12.31		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12 888	0	0	50 801	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	520 521	0	0	517 228	0	0
Értékpapírok	105 691	0	0	73 961	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	341	0	324	391	0	314
Pénzügyi eszközök összesen	639 441	0	324	642 381	0	314
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	20 967	0	0	15 460	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	541 744	0	0	552 422	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 286	0	894	4 990	0	682
Pénzügyi kötelezettségek összesen	566 997	0	894	572 872	0	682

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)	2024.12.31				2023.12.31			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2 826	10 022	40	12 888	3 095	47 589	117	50 801
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	520 521	0	520 521	0	517 228	0	517 228
Értékpapírok	0	105 691	0	105 691	0	73 961	0	73 961
Egyéb pénzügyi követelések	652	13	0	665	683	22	0	705
Összesen	3 478	636 247	40	639 765	3 778	638 800	117	642 695
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	20 967	0	20 967	0	15 460	0	15 460
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	541 744	0	541 744	0	552 422	0	552 422
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	3 560	1 620	0	5 180	3 909	1 763	0	5 672
Összesen	3 560	564 331	0	567 891	3 909	569 645	0	573 554
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-82	71 916	40	71 874	-131	69 155	117	69 141

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	
	2024	2023	2024.12.31	2023.12.31
1 EUR =	395,20	381,95	410,09	382,78
1 USD =	365,24	353,25	393,60	346,44

34.3.4 táblázat - Érzékenység elemzés (devizakockázat)

Pénznem	Változás mértéke (%)	Saját tőkére gyakorolt hatás (millió Ft)	2024.12.31
			Eredményre gyakorolt hatás (millió Ft)
EUR	5%	-4	-4

A Lakás-takarékpénztár devizakockázati kitettsége a 2024-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 tőkét érintő – veszteség kockázata.

Ez a meghatározás magában foglalja a reputációs kockázatokat, valamint az információs és kommunikációs technológiai rendszerekkel kapcsolatos (IKT) kockázatokat és 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 a Kockázat-kontrolling csoport irányítja.

A működési kockázatkezelés elsődleges módszerei: folyamatos veszteség-adatgyűjtés, kulcskockázati indikátorok figyelése, veszteségelemzés, intézkedési javaslatok tétele a veszteségek megelőzésére, valamint a már bekövetkezett veszteségek csökkentésére, rendszeres és eseti jelentésszolgálat.

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 a Kockázat-kontrolling csoporttal közösen minden szervezeti egységben kötelesek kijelölni a működési kockázatokért felelős (MKF) megfelelő képzettségű munkatársat. A szervezeti egység dolgozói a működési kockázatokkal és 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.

A Kockázat-kontrolling csoport a Lakás-takarékpénztár központi, működési kockázatokot 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.
- A központi 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 HR osztállyal együttműködve felelős az újonnan kinevezett MKF-ek munkaköri leírást kiegészítő mellékletének aláírásáért.

A Lakás-takarékpénztár Management Board-ja határozza meg a működési kockázatok kezelésének alapvető feltételeit. A Management Board 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 a Management Board a Kockázat-kontrolling csoport által rendszeresen rendelkezésére bocsátott működési kockázatokról szóló jelentések (ideértve az esetleges rendkívüli jelentéseket is) alapján gyakorolja. A Management Board 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 az MBH Bank leányvállalata, összevont felügyelet alá tartozik.

Az MBH Bank 2024. március 27. napjával befolyásoló részesedést szerzett a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-ben, ennek következtében a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. az MBH Bank prudenciális konszolidációs körébe került. Az MBH Bank konszolidált szinten a működési kockázati tőkekövetelményét az alapmutató módszertannal határozza meg, míg a konszolidációs körbe kerülést megelőzően a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. egyedi és konszolidált szinten is a sztenderd módszertant alkalmazta. Az MNB 2024.07.26-án kelt határozatában engedélyezte, hogy az MBH Bank konszolidált szinten a működési kockázati tőkekövetelményét az alapmutató módszertannal határozza meg, míg a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. egyedi szinten továbbra is a sztenderd módszertant alkalmazza 2024.12.31-ig.

35. Tőkemenedzsment

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

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

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

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

Az MBH Bank prudenciális konszolidációs körébe kerülése után a Lakás-takarékpénztár egyedi szinten számítja szavatolótőkéjét és RWA-ját, valamint biztosítja a tőkemegfeleléshez kapcsolódó jogszabályi követelmények teljesítését. A csoportirányító MBH Bank nyomon követi a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. szavatolótőke és RWA számítását. Az MBH Bank Prudenciális Csoport konszolidált szintű tőkemegfelelési számításáért az MBH Bank a felelős. Az MBH Bank adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. számára annak érdekében, hogy a konszolidált szintű tőkemegfeleléshez szükséges számításokat elvégezze, valamint ellenőrizze és betartassa a folyamatos

tőke megfelelést. Az ehhez szükséges Pillér 2 alatti tőkekövetelmény számítását a Lakás-takarékpénztár végzi.

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)	2024.12.31	2023.12.31
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
(-) Közvetett részesedések saját CET1 tőkeinstrumentumokban	-57	-57
Eredménytartalék	64 809	60 536
Egyéb tartalék	8 564	8 090
Levonások	-11 559	-9 684
<i>ebből: Immateriális javak</i>	-11 541	-9 684
<i>ebből: Nemteljesítő kitettségek elégtelen fedezete</i>	-18	0
Szabályozói tőke összesen	65 858	62 986

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. szint jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árakból levezetve) megfigyelhetőek. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékeltek: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az 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:

- az ügyfelekkel szembeni követelések esetén a diszkontáláshoz használt diszkontráták megegyeznek az adott devizában, adott időszakra érvényes kockázatmentes kamatláb és kockázati prémium összegével,
- az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek esetén a diszkontáláshoz használt diszkontráták megegyeznek az adott évi lakás-takarékpénztár-piaci kamatokkal,
- 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-szemponturna megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értékke alakítva át.

Értékpapírok valós értéke

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

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

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

A valós érték megállapítása a következőképpen történik:

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

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

A fentiekben nem említett más kötvény eszközök esetében vizsgálni kell, hogy létezik-e valamilyen objektív, transzparens árforrás (tőzsde, tőzsdén kívüli, de szabályozott formában működő árjegyzés). Ha igen, úgy a valós érték meghatározásánál ezen 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 az év végén érvényes 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 az év végén érvényes 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 alapján szolgáló inputok alapján kerültek volna:

36.3.1. táblázat - Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

(millió Ft)				2024.12.31	
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	12 888	0	12 888	12 888
Értékpapírok	102 956	0	0	102 956	105 691
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	495 402	495 402	520 521
Egyéb pénzügyi követelések	0	0	665	665	665
Kötelezettségek					
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	22 221	0	22 221	20 967
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	513 189	513 189	541 744
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0	5 180	5 180	5 180
2023.12.31					
(millió Ft)	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	50 801	0	50 801	50 801
Értékpapírok	70 236	0	0	70 236	73 961
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	484 967	484 967	517 228
Egyéb pénzügyi követelések	0	0	705	705	705
Kötelezettségek					
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	17 227	0	17 227	15 460
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	502 414	502 414	552 422
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0	5 672	5 672	5 672

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 (Kamarai tagsági szám: 007367). A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Az éves szerződés szerinti könyvvizsgálat: 41,8 millió Ft + ÁFA
- Az éves szerződés szerinti egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 18,8 millió Ft + ÁFA
- Előző évekre vonatkozó díjkorrekció: 9,1 millió Ft + ÁFA
- A 2023-as adatok tekintetében 2024-ben elvégzett nem könyvvizsgálati szolgáltatások díja 1,8 m 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 (Regisztrálási 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

Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2024.12.31									
(millió Ft)	EU IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	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	60 924	0	0	0	60 924	
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	8 748	0	0	0	8 748	
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	8 564	8 564	
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	4 747	0	0	4 747	
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	69 672	4 747	0	8 564	87 084	
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	69 672	4 747	0	8 564	87 084	

Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2023.12.31									
(millió Ft)	EU IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	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	51 697	0	0	0	51 697	
Kiegyenítési tartalék	0	0	0	8 748	0	0	0	8 748	
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	8 090	8 090	
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	9 701	0	0	9 701	
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	60 445	9 701	0	8 090	82 337	
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	60 445	9 701	0	8 090	82 337	

A fenti táblázatban 2024. december 31-ére és 2023. 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)	2024.12.31	2023.12.31
Eredménytartalék	60 924	51 697
Tárgyévi eredmény	4 747	9 701
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	65 671	61 398

Budapest, 2025.03.20.

Morafcsik László

Vezérigazgató

Király Tamás

Ügyvezető