



Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint
készített

Egyedi Pénzügyi Kimutatások

2025. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

2025. DECEMBER 31-EI EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	4
A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA	5
A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁSA	6
A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	8
AZ EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	9
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	9
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	10
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	11
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	11
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	14
6. LÉNYEGES SZÁMVITELI POLITIKÁK	14
7. MÓDOSÍTOTT ÉS ÚJ IFRS/IAS STANDARDOK 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	44
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 VÁRHATÓ HITELEZÉSI VESZTESÉGÉNEK VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	47
28. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	48
29. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	48
30. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	49

31.	NYERESÉGADÓK	50
32.	EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	55
33.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	62
34.	PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	63
35.	TŐKEMENEDZSMENT	100
36.	VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	101
37.	A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	106

2025. DECEMBER 31-EI EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.	37 597	12 888
Értékpapírok	10.	73 280	105 691
<i>ebből fedezetként zárolva</i>	10.	15 344	6 254
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	515 175	520 521
Egyéb pénzügyi követelések	12.	876	665
Befektetések leányvállalatokban	13.	1 359	1 359
Ingatlanok, gépek, berendezések	14.	3 928	4 832
Immateriális javak	15.	11 911	11 541
Tényleges nyereségadó-követelések	31.	193	213
Egyéb eszközök	16.	957	1 512
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		645 276	659 222
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	17.	27 766	20 967
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	18.	514 568	541 744
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	19.	4 131	5 180
Céltartalékok	20.	1 611	1 624
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	31.	167	137
Halasztott adókötelezettségek	31.	653	651
Egyéb kötelezettségek	21.	2 345	1 835
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		551 241	572 138
Jegyzett tőke	22.	2 001	2 001
Tőketartalék	22.	2 100	2 100
Eredménytartalék	22.	64 976	60 924
Jogsabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	22.	18 007	17 312
Kiegyenlítési tartalék	22.	8 748	8 748
Általános tartalék	22.	9 259	8 564
Tárgyévi eredmény	22.	6 951	4 747
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		94 035	87 084
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		645 276	659 222

Budapest, 2026.03.25.

Morafcsik László

Vezérigazgató

Vizkelety Péter

Ügyvezető

**A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI TELJES ÁTFOGÓ
JÖVEDELEM KIMUTATÁSA**

(millió Ft)	Megjegyzés	2025	2024
Kamatbevételek	23.	35 524	35 202
Kamatráfordítások	23.	-9 647	-8 776
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	23.	25 877	26 426
Díj- és jutalékbevételek	24.	1 050	1 119
Díj- és jutalékráfordítások	24.	-1 850	-1 664
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	24.	-800	-545
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége	25.	-30	4
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	26.	-508	-185
Pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségének változása és hitelezési céltartalék változások	27.	2 531	-943
Egyéb működési bevételek	28.	1 054	1 170
Egyéb működési ráfordítások	29.	-2 936	-2 349
Működési költségek	30.	-17 018	-17 680
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		8 170	5 898
Nyereségadók	31.	-1 219	-1 151
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		6 951	4 747
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		6 951	4 747

Budapest, 2026.03.25.

Morafcsik László

Vezérigazgató

Vizkelety Péter

Ügyvezető

A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI CASH-FLOW KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2025	2024
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		6 951	4 747
Működési tevékenységhez kapcsolódó módosítások			
Értékcsökkenés és amortizáció	30.	3 233	3 138
Kamatbevételek	23.	-35 524	-35 202
Kamatráfordítások	23.	9 647	8 776
Értékpapírok várható hitelezési veszteség képzése és visszairása, nettó	27.	-36	25
Ügyfelekkel szembeni követelések várható hitelezési veszteség képzése és visszairása, nettó	27.	-2 481	881
Egyéb pénzügyi követelések várható hitelezési veszteség képzése és visszairása, nettó	27.	0	14
Nem realizált devizaárfolyam változások hatása a pénzeszközökre	9.	152	-193
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	29.	-14	41
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	26.	718	185
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye	28.	5	9
Lízingekkel kapcsolatos, pénzmozgással nem járó változások	32.	-94	97
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak egyéb kivezetésének eredménye	14.,15.	152	20
Céltartalék képzés és feloldás	20.	-13	294
Nyereségadó-ráfordítás	31.	1 219	1 151
Működési cash-flow az állományváltozások előtt:		-23 036	-20 764
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások			
Értékpapírok	10., 26.	-556	-400
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	6 941	-4 913
Egyéb pénzügyi követelések	12.	-213	27
Egyéb eszközök	16.	556	-33
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	17.	0	26
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	18.	-26 275	-8 309
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével	19.	-78	360
Egyéb kötelezettségek	21.	508	-1 043
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások összesen:		-19 117	-14 285
Kapott kamatok	23.	29 565	28 835
Fizetett kamatok	23.	-7 895	-10 287
Fizetett nyereségadók	31.	-1 167	-1 571
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		-14 699	-13 325

Befektetési cash-flow	Megjegyzés	2025	2024
Értékpapírok megszerzése	10.,26.	-12 794	-73 321
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbévételek	10.,26.	45 521	42 052
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	14.	-400	-584
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének bevétele	14.	80	111
Immateriális javak megszerzése	15.	-2 427	-3 643
Kapott kamatok	23.	6 403	6 832
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		36 383	-28 553

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2025	2024
Fizetett kamatok	23.	-2 638	-870
Hitelfelvétel	17.	348 429	222 750
Hiteltörlesztés	17.	-341 644	-217 256
Lízingkötelezettségek visszafizetése	32.	-970	-852
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		3 177	3 772
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		24 861	-38 106
Egyenleg előző év december 31-én	9.	12 888	50 801
Devizaárfolyam változások hatása a pénzeszközökre és pénzeszköz-egyenértékesekre		-152	193
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én		37 597	12 888

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

A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok		Tárgyévi eredmény	Összesen
				Kiegészítési tartalék	Általános tartalék		
Egyenleg 2024. január 1-jén	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>
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
<i>Tárgyévi eredmény</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 951</i>	<i>6 951</i>
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	6 951	6 951
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 747</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-4 747</i>	<i>0</i>
Általános tartalék	0	0	-695	0	695	0	0
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-695</i>	<i>0</i>	<i>695</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyenleg 2025. december 31-én	2 001	2 100	64 976	8 748	9 259	6 951	94 035

AZ EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK

1. Általános információk

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

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 Lakás-takarékpénztárt, 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 Lakás-takarékpénztár, mint leányvállalat az MBH Bank Nyrt konszolidált pénzügyi kimutatásába kerül bevonásra. 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 2025.12.31-én:

Tulajdonosok	Névértéke (Ft)	Névre szóló törzsrészvény		Tulajdoni hányad (%)
		Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	
MBH Bank Nyrt. (HU-1056 Budapest, Váci u. 38.)	10 000	152 771	1 527 710	76,35
Generali Biztosító Zrt. (HU-1066 Budapest, Teréz krt. 42-44.)	10 000	29 770	297 700	14,88
UniCredit Bank Hungary Zrt. (HU-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)	10 000	14 777	147 770	7,38
Fundamenta-Lakáskassza Kft. (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. 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 előzetes felügyeleti engedélyezése 2026. március 12-én sikeresen megtörtént, mely eljárást követően a tranzakció lezárásra került. A teljes vételár 11.827 millió Ft volt.

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., 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 bankcsoport tagjai a 2023. évi LXXXIV. törvény értelmében a globális minimumadó alanyának minősülnek, azonban e törvény 47. §-a alapján átmenetileg mentesülnek az adófizetés alól.

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

2040 Budaörs, Domb utca 5-7. B. ép. 1. ajtó

Jakabfalvy Judit Dóra

ügyvezető

2011 Budakalász, Erdőhát utca 1. A. ép.

Vizkelety Péter

ügyvezető

2096 Üröm, Gábor Áron sétány 35. 1.

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 IFRS-eknek megfelelő egyedi pénzügyi kimutatásokat. A Lakás-takarékpénztár 2018. január 1-jétől az IFRS-ek szerint vezeti könyveit és tesz eleget a számviteli törvény szerinti beszámolóképzési kötelezettségének.

A jelen pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2026. március 25-én jóváhagyta.

3. Funkcionális és prezentációs pénznem

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

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

4. A pénzügyi kimutatásokban alkalmazott megfontolások és becslések

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

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

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

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

4.1. Megfontolások

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

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

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

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

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 effektív kamatláb-módszerrel.

4.2. Feltételezések és becslési bizonytalanság

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

Céltartalékok

A céltartalékok és a függő kötelezettségek megjelenítése és értékelése is nagyfokú becslési bizonytalanságot foglal magában, különös tekintettel az erőforrások kiáramlásának nagyságára és valószínűségére vonatkozó legfontosabb feltételezésekre. Bővebben lásd a 20. megjegyzést.

Lízingkötelezettségek és használati-jog eszközök

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

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 effektív kamatláb-módszer alkalmazásával.

Bővebben lásd a 32.1. megjegyzést.

Pénzügyi lízingkövetelések

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

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

Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége IFRS 9 szerint

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti várható hitelezési veszteségének 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 előzetekintő információk alkalmazásakor.

A várható hitelezési veszteség (expected credit loss, ECL) meghatározása során IFRS 9 modell kerül alkalmazásra.

Az IFRS 9 keretrendszerében 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

További részletekért lásd a 34.1.d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek megjegyzést.

Nem pénzügyi instrumentumok értékvesztése IAS 36 szerint

A Lakás-takarékpénztár 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 Lakás-takarékpénztár becsléseket végez az eszköz megtérülő értékére.

Effektív kamatláb meghatározása (ügyfélbónusz)

A Lakás-takarékpénztár időszakos jelleggel ügyfélakciókat hirdet, illetve bizonyos ügyfélköröknek állandó jelleggel is ad ügyfélbónuszt. Az ügyfélakciók közös jellemzője, hogy a bónuszt az ügyfél a kiutaláskor (4-13 megtakarítási év után) kapja meg. Az ügyfélbónusz nem automatikusan jár az ügyfélnek, hanem az akció hirdetményében szereplő feltételekhez van kötve.

A Lakás-takarékpénztár rendszeres vizsgálatot készít arra vonatkozóan, hogy mekkora valószínűséggel válik az ügyfél jogosulttá a bónuszra, mert eléri a megtakarítási időszak végét (az akció feltételei teljesültek és a szerződés nem szűnik meg felmondással). Mivel ez a valószínűség tartósan 80%, ezért a Lakás-takarékpénztár nem számít arra, hogy ez belátható időn belül megváltozhat. Az így meghatározott valószínűséggel veszi figyelembe a Lakás-takarékpénztár az ügyfélbónusz összegét a betét kezdeti cash-flow-jának felírásakor, és a valószínűségre vonatkozó becslést évente felülvizsgálja. Amennyiben az aktuálisan visszamért valószínűség több, mint 5 százalékponttal eltér a rendszerben lévő valószínűségtől, azt becslésváltozásként kezeli. Ugyanígy becslésváltozásként kezeli a Lakás-takarékpénztár a bónuszra való jogosultság elvesztését is.

5. Értékelési elvek

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

6. 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

Pénzügyi eszközök besorolása

A Lakás-takarékpénztár 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 díjkövetelések (számlanyitási díjak) és egyéb ügyfélkövetelések
- Egyéb pénzügyi követelések

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

Átsorolások

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

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

Pénzügyi kötelezettségek besorolása

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

c) Kivezetés

Pénzügyi eszközök kivezetése

A Lakás-takarékpénytár 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-takarékpénytár 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-takarékpénytár 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 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 különbség 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 várható hitelezési vesztesége, leírások

A pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségének 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 várható hitelezési veszteség 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 összegben értékeli az adott pénzügyi eszköz elszámolt veszteségét (*Stage 1*).

A Lakás-takarékpénztár minden beszámolási fordulónapon az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben 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 előretekinthetőket 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 várható hitelezési veszteség miatti nyereségként vagy veszteségként jeleníti meg a várható hitelezési veszteségek elszámolásának vagy visszaírásának azon összegét, amellyel a beszámoló fordulónapján meghatározott összegre ki kell igazítani az elszámolt veszteséget.

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

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

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

i. A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A várható hitelezési veszteség becslésének mindig tükröznie kell a hitelezési veszteség bekövetkezésének és be nem következésének lehetőségét is, még akkor is, ha a legvalószínűbb eredmény az, hogy nem következik be hitelezési veszteség. A várható hitelezési veszteségek becslésének olyan elfogulatlan és valószínűség alapján súlyozott összeget kell tükröznie, amely különböző lehetséges kimenetek értékelése révén került meghatározásra. (Az előretekinthető 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 hitelvesztéséget és a fordulónapon csak az élettartami várható hitelezési veszteségben a kezdeti megjelenítés óta bekövetkezett halmozott változásokat jeleníti meg az eredményben.

A pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségének speciális szabályai

i. Értékpapírok várható hitelezési vesztesége

Befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak azok az értékpapírok, 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 a várható hitelezési veszteség számszerűsítéséhez 1 éves várható veszteségrátát (Probability of default, „PD”) alkalmaz.

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

ii. Bankközi és jegybanki, ill. látra szóló betétek várható hitelezési vesztesége

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

Várható hitelezési veszteséget 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 kerül alkalmazásra.

iii. Áthidaló kölcsönök és lakáskölcsönök várható hitelezési vesztesége

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 hitelbírálathoz nem kerül sor. 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 a várható hitelezési veszteség, 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.

A várható hitelezési veszteség 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 a várható hitelezési veszteség számítása – élettartam alatti várható veszteség elszámolásának szükségessége esetén – a lakáskölcsön futamidejének figyelembevételével történik.

iv. Betéti díjkövetelések várható hitelezési vesztesége

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 komponenst.

v. Egyéb pénzügyi követelések várható hitelezési vesztesége

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

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

vi. Hitelnyújtási elkötelezettségek várható hitelezési vesztesége

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a várható hitelezési veszteség számításakor a Lakás-takarékpénztár a kezdeti megjelenítés időpontjának azt az időpontot tekinti, amikor a Lakás-takarékpénztár a visszavonhatatlan elkötelezettség részes felévé válik.

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

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

Azon hitelnyújtási elkötelezettségek, amelyekhez kapcsolódik folyósított hitel, ugyanazt a Stage besorolást kapják meg, és esetükben ugyanaz a várható hitelezési veszteség 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 veszteség állományának megjelenítése a pénzügyi helyzet kimutatásban

A Lakás-takarékpénztár a pénzügyi eszközökre képzett várható hitelezési veszteséget 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 észszerűen 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 jelzálogleveleket 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, a pénzügyi lízingköveteléseket és a munkavállalóknak nyújtott részvényalapú juttatási program (MRP) miatti követeléseket 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 összehasonlítja annak megtérülő értékével, függetlenül attól, hogy van-e értékvesztésre utaló jelzés.

e) Értékvesztés

Az immateriális eszközök értékvesztése a 6.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

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

Az immateriális eszköz kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget nettó módon 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 visszairást 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 komponenst.

b) A Lakás-takarékpénztár, mint lízingbevevő

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

A Lakás-takarékpénztár a lízing kezdőnapjával jeleníti meg a használatijog-eszközt és a 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 időpontig 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 eredménysonon).

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. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

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

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. Céltartalékok

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

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

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

6.17. Független kötelezettségek

A Lakás-takarékpénztár a független 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.

6.18. 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.

6.19. 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 valamely 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 időszak 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.§-a 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.

6.20. 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.

6.21. Kamatbevételek és kamatráfordítások

Az eredménykimutatás nettó kamatbevétel sora az effektívamatláb-módszerrel megállapított kamatbevételeket és kamatráfordításokat tartalmazza.

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 („POCI 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 Stage 1-be vagy Stage 2-be sorolt hitelek esetén a Lakás-takarékpénztár a bruttó könyv szerinti értékre alkalmazza az effektív kamatlábat, a 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 alkalmazott számviteli politikát a 6.2. d) megjegyzés tartalmazza.

6.22. 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 kamatlábának 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 forgalmi jutalékait jeleníti meg, amelyek nem képezik szerves részét a pénzügyi instrumentumok effektív kamatlábának.

6.23. 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.

6.24. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

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

6.25. 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.

6.26. Munkavállalói juttatások

A munkavállalói juttatásokat a Lakás-takarékpénztár a munkavállalók részére az általuk végzett szolgáltatásért cserébe vagy a munkaviszony megszűnésére tekintettel nyújtja. A munkavállalói juttatás költsége abban az időszakban kerül elszámolásra amikor a munkavállaló a juttatásért cserében a szolgáltatást elvégezte, függetlenül a juttatások kifizetésétől vagy esedékességétől. A Lakás-takarékpénztár a Javadalmazási politika alapján nyújt juttatásokat a munkavállalóinak, ennek részeként a munkavállalók bizonyos köre részvényalapú kifizetésekben részesül. A részvényalapú kifizetések elszámolása az egyéb pénzügyi követeléseket, a passzív időbeli elhatárolásokat (mérlegben Egyéb kötelezettségek) és a személyi jellegű ráfordításokat érinti.

6.27. Nyereségadó

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

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

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

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

6.28. Egyéb átfogó jövedelem

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

7. Módosított és új IFRS/IAS standardok alkalmazása

7.1. Az IFRS 2025. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak, illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standard és értelmezése:

- IAS 21 „Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai” standard módosítása: Átváltási árfolyam hiánya (kibocsátva 2023. augusztus 15-én, hatályos a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra).

A Lakás-takarékpénztár megállapította, hogy a meglévő standard fenti módosításának alkalmazása nincs jelentős hatással a Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira.

8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

8.1. Az IASB által kibocsátott, még nem hatályos és/vagy az EU által még nem elfogadott új és módosított standardok és értelmezések

- IFRS 18 „Bemutatás és közzétételek a pénzügyi kimutatásokban” (kibocsátva 2024. április 9-én és hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra). Az IFRS 18 az IAS 1 standard helyébe lép. Az IFRS 18 bevezetése elsősorban a Csoport eredmény és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásának szerkezeti átalakulását fogja eredményezni, tekintettel a standard által előírt új részösszegek bevezetésére.

- IFRS 19 „Nyilvános közzétételre nem köteles leányvállalatok: Közzétételek” (kibocsátva 2024. május 9-én és hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra).
- IFRS 19 „Nyilvános közzétételre nem köteles leányvállalatok: Közzétételek” módosításai (kibocsátva 2025. augusztus 21-én és hatályos 2027. január 1-jétől).

A Lakás-takarékpénztár jelenleg vizsgálja a módosítások pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását.

8.2. Az IASB által kibocsátott új standardok és meglévő standardok módosításai, amelyek EU általi elfogadása elutasításra vagy elhalasztásra került

- IFRS 14 „Hatósági árszabályozásból eredő elhatárolások” standard (kibocsátva 2014. január 30-án, hatályba lép 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban, csak az első alkalmazó első, IFRS szerinti pénzügyi kimutatásaiban alkalmazandó) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyási folyamatot a jelenlegi átmeneti standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- IFRS 10 „Konzolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetőségű vállalkozása között (kihirdetve 2014. szeptember 11-én, hatályba lépés napja: IASB döntésének függvénye). A hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották.

A fent említett standardoknak nincs hatása a Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira.

8.3. Az IASB 2026 január 1-jétől vagy azt követően hatályba lépő standardjai és értelmezései

Az IFRS 9 és IFRS 7 módosításai a pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozóan (2024. május 30-án került kiadásra, 2025. május 27-én elfogadásra és hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra).

Az IFRS 9 és IFRS 7 módosításai a megújuló villamos energiára vonatkozó szerződések kapcsán (Kibocsátva 2024. december 18-án, hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra).

Az IFRS standardok éves felülvizsgálata alapján keletkezett módosítások (2024 júliusában került kiadásra és 2026 január 1-jétől hatályos).

- Pontosításra került az IFRS 1 standardban a következő: Az IFRS számviteli standardokra való áttéréskor a fedezeti ügyletet meg kell szüntetni, ha az nem felel meg a „minősítési kritériumoknak”, nem pedig a fedezeti elszámolás „feltételeinek”, annak érdekében, hogy feloldják az IFRS 1 megfogalmazása és az IFRS 9 fedezeti elszámolásra vonatkozó követelményei közötti ellentmondásból eredő lehetséges zavart.

- Az IFRS 7 előírja a pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nyereség vagy veszteség közzétételét olyan pénzügyi eszközökkel kapcsolatban, amelyekben a gazdálkodó egységnek folyamatos érdekeltsége van, beleértve azt is, hogy a valós értéken történő értékelés tartalmazott-e „jelentős nem megfigyelhető inputokat”. Ez az új kifejezés a „nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló jelentős inputokra” való hivatkozást váltotta fel. A módosítással a megfogalmazás összhangba kerül az IFRS 13 standarddal.
- Az IFRS 16 standard módosításra került annak tisztázása érdekében, hogy amikor a lízingbevevő az IFRS 9 standardnak megfelelően megállapítja, hogy egy lízingkötelezettség megszűnt, a lízingbevevőnek az IFRS 9 útmutatást kell alkalmaznia az ebből eredő nyereség vagy veszteség eredményben történő elszámolására. Ez a pontosítás azokra a lízingkötelezettségekre vonatkozik, amelyek annak az éves beszámolási időszaknak a kezdetén vagy azt követően szűnnek meg, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazza ezt a módosítást.
- Az IFRS 9 és az IFRS 15 közötti ellentmondás feloldása érdekében az IFRS 9-ben pontosításra került a következő: A vevőkövetelések kezdeti megjelenítése „az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összegben” kell történjen, nem pedig „az IFRS 15-ben meghatározott üzleti áron”.
- Az IFRS 10 standardot módosították annak érdekében, hogy a használt nyelvezet kevésbé legyen döntő arra vonatkozóan, hogy egy gazdálkodó egység mikor minősül „de facto ügynöknek”, és hogy egyértelművé tegye, hogy az IFRS 10 B74 bekezdésében leírt kapcsolat csak egy példa arra a körülményre, amikor megítélésre van szükség annak meghatározásához, hogy egy fél de facto ügynökként jár-e el.
- Az IAS 7 standardot korrigálták, hogy töröljék a „bekerülési érték módszerre” vonatkozó hivatkozásokat, amelyet 2008 májusában töröltek az IFRS számviteli standardokból, amikor az IASB kiadta a „Leányvállalatban, közös vezetésű vállalkozásban vagy társult vállalkozásban lévő befektetés bekerülési értéke” című módosítást.

Az új standardok és értelmezések várhatóan nem lesznek hatással a Lakás-takarékpénztár pénzügyi kimutatásaira.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Az MNB-nél forintban vezetett pénzforgalmi számlák	35 202	9 956
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	2 395	2 932
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek összesen	37 597	12 888

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek előző év végéhez viszonyított változása az értékpapír-portfólió átalakításával van összefüggésben, amelyet részletesebben a 26. megjegyzés tartalmaz.

A pénzeszközök hitelminősítési besorolását a 34. megjegyzés tartalmazza.

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	73 337	105 784
Várható hitelezési veszteség-állomány (-)	-57	-93
Értékpapírok összesen	73 280	105 691

A Lakás-takarékpénztár a tárgyévben a Számviteli Politika adta keretek között, lejárat előtt értékesített értékpapírokat, az erre vonatkozó részletes információkat a 26. fejezet tartalmazza.

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2025.12.31
2026/D MÁK	3 391
2026/F MÁK	49
2026/H MÁK	9 178
2027/A MÁK	10 812
2028/A MÁK	12 859
2028/B MÁK	11 275
2029/A MÁK	1 308
2029/C MÁK	4 135
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	4 021
MJ29NF01	6 277
MJ31NF02	5 256
TJ26NF02	2 860
TZJ27NF1	950
Adósságinstrumentumok összesen	73 280

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

(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

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	522 460	530 767
Várható hitelezési veszteség-állomány (-)	-7 285	-10 246
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	515 175	520 521

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2025.12.31		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Áthidaló kölcsönök	100 830	-431	100 399
Azonnali áthidaló kölcsönök	339 960	-6 430	333 530
Lakáskölcsönök	81 306	-424	80 882
Egyéb ügyfélkövetelések	364	0	364
Összesen	522 460	-7 285	515 175

(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

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Lízingkövetelések	245	341
Vevőkövetelések	1	1
Óvadék	304	330
MRP programmal kapcsolatos elszámolás	330	0
Követelésjellegű egyéb tételek	49	46
Várható hitelezési veszteség-állomány (-)	-53	-53
Egyéb pénzügyi követelések összesen	876	665

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

A Lakás-takarékpénztár az MBH Csoportba kerülés miatt lehetősége volt csatlakozni az MRP programhoz, és így a bónusz egy része az MRP szervezeten keresztül kerül kifizetésre a 2026-os évet követően. A tárgyévi feltöltésre a kötelező tartási időszak miatt került sor, ezt mutatja az MRP programmal kapcsolatos elszámolás sor.

13. Befektetések leányvállalatokban

Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

A Lakás-takarékpénztár 100%-os tulajdonosa (2024.12.31: 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 2025. december 31-én 459 millió Ft (2024.12.31: 459 millió Ft). Értékvesztés elszámolására nem került sor.

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

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	2 280	2 228
Tárgyévi eredmény	253	52
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	21	28
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	3 010	2 764

A leányvállalat tárgyévi eredménye döntően a jutalékeredményből származik, azonban a növekedés oka elsősorban a működési költségek csökkenésének, valamint a lekötött betéteken elért kamatbevételeknek köszönhető.

Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A Lakás-takarékpénztár 2019-ben alapította a Fundamenta Értéklánc Kft-t, melynek 100%-os tulajdonosa (2024.12.31: 100%). A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt, tevékenysége főként az ingatlanügynöki tevékenységre terjed ki.

A részesedés könyv szerinti értéke 2025. december 31-én 900 millió Ft (2024.12.31: 900 millió Ft).

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

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	50	50
Tőketartalék	850	850
Eredménytartalék	-618	-636
Tárgyévi eredmény	60	100
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	342	364

A leányvállalat tárgyévi eredménye elérte a 60 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 2024 és 2025 során nem realizált osztalékbevételt a leányvállalataitól.

14. Ingatlanok, gépek, berendezések

14.1. táblázat - Ingatlanok, gépek, berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon végzett beruházás	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2024. január 1-jén	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
Üzembe helyezés	8	255	137	-400	0
Beszerzés	0	0	0	400	400
Csökkenések	0	-20	-127	0	-147
Egyenleg 2025. december 31-én	1 178	4 688	625	0	6 491
Értékcsökkenés és értékvesztés					
Egyenleg 2024. január 1-jén	-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
Tárgyévi értékcsökkenés	-119	-427	-53	0	-599
Csökkenések	0	19	43	0	62
Egyenleg 2025. december 31-én	-792	-3 846	-140	0	-4 778
Nettó érték					
Egyenleg 2024. január 1-jén	612	1 223	410	2	2 247
Egyenleg 2024. december 31-én	497	1 015	485	0	1 997
Egyenleg 2025. december 31-én	386	842	485	0	1 713

A lízingekhez kapcsolódó használatijog-eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 32.1-es megjegyzésben. A Lakás-takarékpénztár jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2025. december 31-én 112 millió Ft (2024.12.31: 83 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 2024. január 1-jén	4 976	1 607	10 724	757	18 064
Üzembe helyezés	632	11	2 390	-3 033	0
Beszerzés	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
Üzembe helyezés	805	12	1 133	-1 950	0
Beszerzések	0	0	0	2 427	2 427
Csökkenések	0	-22	-1 254	0	-1 276
Egyenleg 2025. december 31-én	6 412	1 588	12 965	1 844	22 809
Amortizáció és értékvesztés					
Egyenleg 2024. január 1-jén	-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
Tárgyévi amortizáció	-553	-18	-1 348	0	-1 919
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés visszaírása	0	0	14	0	14
Csökkenések	0	22	1 102	0	1 124
Egyenleg 2025. december 31-én	-2 698	-1 449	-6 751	0	-10 898
Nettó érték					
Egyenleg 2024. január 1-jén	3 313	182	5 432	757	9 684
Egyenleg 2024. december 31-én	3 462	145	6 567	1 367	11 541
Egyenleg 2025. december 31-én	3 714	139	6 214	1 844	11 911

Az immateriális javak között a Lakás-takarékpénztár az üzleti tevékenységéhez kapcsolódó adminisztrációs, nyilvántartási és kalkulációs célú eszközöket mutatja ki.

Az immateriális javak bruttó értéke a Lakás-takarékpénztárnál zajló informatikai fejlesztések következtében nőtt. A saját előállítású szoftverek esetében a beszerzés során szereplő összeg a szoftver előállítása során felmerült személyi jellegű ráfordításokat is tartalmazza.

A korábbi anyavállalattól megvásárolt védjegy használati jog logó csere miatt selejtezésre került nettó 152 millió Ft értékben. Az immateriális javak értékvesztésének tesztelése évente történik, a tárgyévben nem került sor értékvesztés elszámolására (2024: 41 millió Ft).

A Lakás-takarékpénztárnak sem a tárgyévben, sem az előző évben nem merült fel kutatási és fejlesztési költsége. A Lakás-takarékpénztár immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseivel kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2025. december 31-én 1 107 millió Ft (2024.12.31: 943 millió Ft).

16. Egyéb eszközök

16.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Készletek	12	12
Elhatárolások	459	834
Előlegek	38	11
Egyéb adójellegű tételek	361	540
További egyéb eszközök	87	115
Egyéb eszközök összesen	957	1 512

Az egyéb adójellegű tételek között jelent meg még 2020-ban, a bankszektorra kivetett egyszeri járványügyi helyzettel összefüggő 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 2025. évi LIV. törvény rendelkezéseinek megfelelően nem volt lehetőség a fizetendő pénzügyi különadóból történő levonásra, ennek megfelelően a kapcsolódó követelés összege 2025.12.31-én 191 millió Ft, amely 2026-ban kerül érvényesítésre.

A költségek aktív időbeli elhatárolásának tárgyévi csökkenését nagyrészt az indokolja, hogy 2024-ben több évre előre vásárolt informatikai szolgáltatások díjai kerültek elhatárolásra.

17. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

17.1 táblázat - Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek (instrumentum típus)

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Zöld Otthon Programmal kapcsolatos hitel	11	12
Refinanszírozási hitel	13 900	15 250
Refinanszírozási hitel kamatelhatárolás	42	47
Repokötelezettség	13 781	5 645
Repo kamatelhatárolás	32	13
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összesen	27 766	20 967

A 2022-ben megkötött refinanszírozási hitelkeretszerződés a jogszabályi kereteknek megfelelően áthidaló kölcsönök finanszírozására szolgál. A Lakás-takarékpénztár a tárgyév során a refinanszírozási hitel fennálló tőkeösszegéből 1 350 millió Ft-ot fizetett vissza.

2025-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 ügyletek miatt fennálló kötelezettség értéke.

17.2 táblázat - Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	
Egyenleg 2024. január 1-jén	15 460
Hitelfelvétel	222 750
Hiteltörlesztés	-217 256
Elhatárolt kamat	13
Egyenleg 2024. december 31-én	20 967
Hitelfelvétel	348 429
Hiteltörlesztés	-341 644
Elhatárolt kamat	14
Egyenleg 2025. december 31-én	27 766

18. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

18.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	417 766	434 364
Állami támogatás és kamatai	61 907	73 841
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	497	522
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	31 229	29 356
Állami támogatás és kamatai	3 145	3 631
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	24	30
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	514 568	541 744

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 kamatveszteség is érheti. (A harmadik és a negyedik megtakarítási negyedévben befizetett összegre csak a teljes évi megtakarítás alapján megszolgált állami támogatás maximum 25-25%-a igényelhető a Magyar Államkincstártól.) Az állami támogatásra való jogosultságot elveszti a lakás-előtakarékoskodó, ha a megtakarítási ideje a betét felvételekor nem érte el a négy évet, vagy a támogatással és kamatokkal növelt betétjét nem megfelelő, Magyarország területén megvalósuló lakáscélra használja fel. Amennyiben a betét felvételekor a megtakarítási idő még nem érte el a négy évet, a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó elkülönített számlájáról levonja a jóváírt összes állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal, és a levont összeget átutalja a Magyar Államkincstárnak. Ha a kedvezményezett, ennek hiányában a lakás-előtakarékoskodó annak az összegnek, amely után állami támogatást kapott, egy részét nem lakáscélra használja fel, a betéti kamattal növelt állami támogatás arányos részét a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó elkülönített számlájáról levonja, és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek, vagy amennyiben a támogatással növelt összeget a lakás-előtakarékoskodó vagy a kedvezményezett már felvette, a támogatás arányos részét vissza kell fizetnie.

19. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

19.1. táblázat - Egyéb pénzügyi kötelezettségek

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Lízinghez kapcsolódó kötelezettségek	3 232	4 286
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek és elhatárolások	158	145
Szállítók	401	294
Egyéb	340	455
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	4 131	5 180

A lízingek bemutatását a 32.1. megjegyzés tartalmazza.

20. Céltartalékok

20.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	431	454
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	363	340
Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	255	477
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	522	299
Hitelkeretre képzett céltartalék	40	54
Céltartalékok egyenlege összesen	1 611	1 624

Az egyéb kötelezettségekre képzett céltartalékok között a már lejárt, de még kifizetésre váró szerződések bónuszkifizetésére vonatkozó céltartalék állomány 242 millió Ft-tal növekedett az egyre nagyobb számosságú és magasabb bónuszösszegű szerződések miatt.

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 2024. január 1-jén	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
Tárgyidőszaki képzés	7	37	189	242	486	961
Tárgyidőszaki felhasználás	-30	-14	-411	-19	-500	-974
Egyenleg 2025. december 31-én	431	363	255	522	40	1 611
Hosszú lejáratú rész	230	39	255	11	0	535
Rövid lejáratú rész	201	324	0	511	40	1076

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 kötetést követően a jogszabálynak megfelelően fenntartási jutalék kerül kiszámításra. A fenntartási jutalék kifizetésére a kötetést 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.

A céltartalékképzési metódus érzékenységvizsgálata szerint a céltartalék képzéséhez használt paraméterek statisztikailag releváns megváltoztatása is mindössze +/-3%-os változást okozna a céltartalék állományban (14,5 millió Ft).

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.

A céltartalékképzési metódus érzékenységvizsgálata szerint a céltartalék képzéséhez használt paraméterek statisztikailag releváns megváltoztatása is mindössze +/-8%-os változást okozna a céltartalék állományban (29 millió Ft).

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.

Érzékenységvizsgálatnak jelen céltartalék esetében nincs relevanciája, a számításnak nincs megváltoztatható paramétere.

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.

A céltartalékképzési metódus érzékenységvizsgálata szerint a céltartalék képzéséhez használt paraméterek viszonylag szélsőséges megváltoztatása (+/-70%) is mindössze 4%-os változást okozna a céltartalék állományban (0,7 millió Ft).

- 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.

A céltartalék számítás során változó paraméter nem kerül figyelembe vételre.

20.6. Hitelkeretre képzett céltartalék

További információkat a 6.3. megjegyzés tartalmaz.

21. Egyéb kötelezettségek

21.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Elhatárolások	477	471
Visszaútalásra kerülő állami támogatás	173	146
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	1 112	894
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	583	324
Egyéb kötelezettségek összesen	2 345	1 835

A vállalati súlyozott célok teljesülése következtében növekedett a munkavállalókkal szembeni kötelezettségek értéke.

22. Saját tőke

22.1. Jegyzett tőke

A Lakás-takarékpénztár hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2024. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10.000 forint (2024. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

22.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2025. december 31-én: 2 100 millió Ft (2024. december 31: 2 100 millió Ft).

22.3. Eredménytartalék

A Lakás-takarékpénztár eredménytartaléka a tárgyévben az általános tartalék képzésével (695 millió Ft) és az előző időszaki eredmény átvezetésének összegével (4 747 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 és az előző évben kiegyenítési tartalék képzésére nem került sor.

Általános tartalék

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

A tárgyévben a Lakás-takarékpénztár 695 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére (2024: 474 millió Ft). A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

23. Nettó kamatbevétel

23.1. Kamatbevételek

23.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2025	2024
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	2 225	2 789
Értékpapírok kamatbevételei	4 620	4 314
Államkötvények kamatbevételei	3 170	3 176
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	434	808
Jelzáloglevelek kamatbevételei	1 016	330
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	28 668	28 085
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	19 223	19 165
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	5 891	5 632
Lakáskölcsönök kamatbevételei	3 554	3 288
Kamatbevétel lízingügyletekből	11	14
Kamatbevételek összesen	35 524	35 202

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek az effektívamatláb-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 kivételével nem járó módosításának, valamint az instrumentum várható cash-flow-ira vonatkozó becslés változásának eredményét, mely a kamatbevételek 17 millió Ft összegű csökkenését (2024: 3 millió Ft növekedés) eredményezte.

A pénzeszközökből származó kamatbevételek mérséklődésének oka az MNB-nél tartott pénzeszközök átlagos állományának tárgyévi közel 10 milliárd Ft-os csökkenése.

Az értékpapír portfólióban bekövetkezett szerkezeti változás pozitívan hatott az ebből az eszközcsoporthoz tartozó kamatbevételekre is.

A hiteleken elért kamateredmény a terveknek megfelelően alakult.

23.2. Kamatráfordítások

23.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2025	2024
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-6 994	-6 532
<i>Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások</i>	-6 463	-5 843
<i>Állami támogatásra jutó kamatráfordítások</i>	-531	-689
Refinanszírozási hitel és repo ügylet kamatráfordításai	-2 512	-2 075
Lízing kamatráfordítása	-140	-169
Egyéb kamatráfordítás	-1	0
Kamatráfordítások összesen	-9 647	-8 776

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 809 millió Ft összegű (2024: 1 095 millió Ft) csökkenését eredményezte.

A repo állomány növekedése következtében emelkedtek az ebből fakadó kamatráfordítások is (508 millió Ft), míg refinanszírozási hitel oldalon a visszafizetések miatt enyhe csökkenés következett be a tárgyévben.

24. Díjak, jutalékok nettó eredménye

24.1. Díj- és jutalékbevételek

24.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2025	2024
Lakástakarék ügyletek díj- és jutalékbevételei	719	739
<i>Hitelek díjbevétele</i>	427	396
<i>Betétek utáni díjbevétel</i>	292	343
Egyéb jutalék- és díjbevétel	331	380
Díj- és jutalékbevételek összesen	1 050	1 119

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 díjbevételek.

24.2. Díj- és jutalékráfordítások

24.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2025	2024
Hitelek jutalékráfordítása	-179	-213
Betétek miatti jutalékráfordítás	-1 408	-1 183
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-8	-10
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-255	-258
Díj- és jutalékráfordítások összesen	-1 850	-1 664

A betétek miatti jutalékráfordítás soron a lakástakarék szerződések után az üzletkötőknek fizetett, fizetendő jutalékok jelennek meg, melynek tárgyévi növekményét a teljesítmény növekedése indokolja.

25. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

25.1. táblázat - Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

(millió Ft)	2025	2024
Devizás tételek realizált árfolyamkülönbözete	18	-21
Devizás tételek nem realizált árfolyamkülönbözete	-48	25
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége összesen	-30	4

A devizaügyleteken realizált árfolyam különbözete 18 millió Ft nyereséget jelentettek tárgyév során, amely 39 millió Ft-tal növekedett az összehasonlító időszakhoz képest. A nem realizált árfolyamkülönbözetei összességében veszteségjellegűek, mely a forint tárgyidőszaki erősödésével magyarázható.

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)	2025	2024
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kivezetésének nettó eredménye	-717	-185
Értékpapírok kivezetésének realizált nyeresége	15	0
Értékpapírok kivezetésének realizált vesztesége	-732	-185
Ügyfelekkel szembeni követelések kivezetésének eredménye	209	0
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen	-508	-185

Az értékpapírokat a Lakás-takarékpénztár amortizált bekerülési értéken értékelként 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 értékpapírok kivezetéséből realizált eredmény mögött a számviteli politikában rögzített kereteken belül végrehajtott államkötvény és kincstárjegy eladások állnak. Volumenét tekintve a jelentősebb értékpapír eladások az 1 évnél rövidebb hátralévő futamidejű értékpapírokból történtek, ezen értékesítéseket a rövid távú likviditáskezelés hatékonyságának növelése motiválta, így a realizált árfolyameredmények önmagukban nem, csak a teljes eredményhatás vizsgálatával értékelhetők. Tekintve, hogy az MNB a tárgyév során alapkamatcsökkentést nem hajtott végre, ezen ügyletek a Lakás-takarékpénztár számára pozitív eredménnyel zárultak.

A számviteli politika előírásainak megfelelően a fenti ügyletek mindegyike esetében kalkulációval alátámasztott módon teljesült azon elvárás, hogy a nominális pénzáramlások jelentős (90%-ot meghaladó) mértékben megtérüljenek.

A fentiek mellett az üzletmenetre (elsősorban a betétállomány alakulására) ható külső, egyedi és jelentős környezetváltozás indokoltá tette a portfólió lejárat szerkezetének felülvizsgálatát, amelynek keretében az értékpapír-állomány egy részének rövidebb lejáratú sorozatokra történő átcsoportosítására is sor került. Az értékesítés volumene nem haladta meg az üzleti modellben megfogalmazott kereteket, illetve a végrehajtott ügyletek indokoltságát az említett rendkívüli eseményhez kapcsolódóan bevezetett korai előrejelző indikátorok alapján elvégzett hatáselemzéssel támasztottuk alá.

Előbbieket mellett tárgyévben a Lakás-takarékpénztár portfólió tisztítási céllal az állományában lévő, felmondott vagy lejárt hiteleit engedményezés útján hasznosította. Legutóbb 2019-ben történt értékesítés a portfólióból, az eltelt évek alatt ismét felgyűlt egy olyan felmondott követelésállomány, amely eredményesen már nem érvényesíthető. Az állomány közel 80%-ban várható hitelezési veszteséggel fedezett volt, így a kivezetés nettó eredménye mindent egybevetve 209 millió Ft-os pozitív eredménnyel zárult.

27. Pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségének változása és hitelezési céltartalék változások

27.1. táblázat - Pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségének változása és hitelezési céltartalék változások

(millió Ft)	2025	2024
Ügyfelekkel szembeni követelések várható hitelezési veszteség képzése és visszaírása	2 481	-881
Értékpapírok várható hitelezési veszteség képzése és visszaírása	36	-25
Egyéb pénzügyi követelések várható hitelezési veszteség képzése és visszaírása	0	-14
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	14	-23
Pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségének változása és hitelezési céltartalék változások összesen	2 531	-943

27.2 táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések várható hitelezési veszteség képzése és visszairása

(millió Ft)	2025	2024
Keletkeztetésből származó növekedés	-461	-385
További képzések	-5 823	-6 407
Feloldás	7 550	5 089
Kivezetésből származó csökkenés	1 224	852
Leírás/elengedés	-9	-30
Ügyfelekkel szembeni követelések várható hitelezési veszteség képzése és visszairása összesen	2 481	-881

A 2025-ös várható hitelezési veszteség visszairás egyrészt az IFRS9 modell felülvizsgálat eredménye, mert a moratórium letelte utáni pozitív kockázati eredmények (2022-2025) beépítésre kerültek a modellbe, másrészt a már említett követelés értékesítés következtében történt.

28. Egyéb működési bevételek

28.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2025	2024
Szolgáltatások továbbszámlázásából származó eredmény	928	898
Különféle egyéb bevétel	126	272
Egyéb működési bevételek összesen	1 054	1 170

A különféle egyéb bevételek visszaesésére a csoporton belül allízingbe adott irodaterületek alapterületének a csökkenése a magyarázat. Ezen ok miatt az ebből a tevékenységből származó díjbevételek is jelentősen elmaradtak a korábbi évhez képest (-164 millió Ft).

29. Egyéb működési ráfordítások

29.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2025	2024
OBA éves díj, szanalási díj	-308	-300
Immateriális javak, gépek, berendezések, járművek, illetve az egyéb eszközök után elszámolt értékvesztés	0	-41
Extraprofit adó	-924	-572
Pénzügyi különadó	-1 297	-1 322
Egyéb adók miatti ráfordítások	-29	-19
Különféle egyéb ráfordítás	-378	-95
Egyéb működési ráfordítások összesen	-2 936	-2 349

Az extraprofit adó növekedését az okozta, hogy a Lakás-takarékpénztár működéséből fakadóan, valamint hosszú távú stratégiai terveit figyelembe véve nem tudott élni a jogszabály által biztosított adócsökkentési lehetőséggel.

A különféle egyéb ráfordítások között jelentős tétel (152 millió Ft) az immateriális javak selejtezésének ráfordítása, amely teljes egészében a Lakás-takarékpénztár korábbi többségi tulajdonosához köthető védjegyeinek a kivezetéséből fakad.

30. Működési költségek

30.1. táblázat - Működési költségek

(millió Ft)	2025	2024
Személyi jellegű ráfordítások	-8 759	-8 604
Anyagjellegű ráfordítások	-5 026	-5 938
Értékcsökkenési leírás	-3 233	-3 138
Működési költségek összesen	-17 018	-17 680

A működési költségek összességében a tervezetteknek megfelelően alakultak.

30.2. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2025	2024
Béreköltség	-6 988	-7 001
Adók és járulékok	-1 148	-1 059
Egyéb	-623	-544
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-8 759	-8 604

A rövid távú munkavállalói juttatások folyó költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor a munkavállaló a juttatásokért cserébe a szolgálatot 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 béreköltség közel egyező a tavalyi évhez képest. A foglalkoztatottak átlagos statisztikai állományi létszáma 2025-ben 545 fő (2024: 585 fő). 2025-ben a szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettség összege 1 046 millió Ft (2024: 975 millió Ft).

30.3. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2025	2024
Irodai üzem	-799	-997
Épületfenntartási költségek	-103	-122
Hozzájárulások és díjak	-102	-134
Bérelt személyzet ráfordításai	-31	-30
Tanácsadás	-298	-451
IT költségek	-2 341	-2 545
Bérleti díjak	-31	-245
PR/marketing költségek	-213	-1 042
Hatósági szervek	-155	-142
Egyéb költségek	-953	-230
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-5 026	-5 938

30.4. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2025	2024
Ingatlanok, gépek, berendezések	-599	-714
Immateriális javak	-1 919	-1 724
Használatijog-eszköz	-715	-700
Értékcsökkenési leírás összesen	-3 233	-3 138

31. Nyereségadó

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 továbbszámolt 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 Lakás-takarékpénztár 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)	2025	2024
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 217	-1 183
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (-) / bevétel (+))	-1 217	-1 183
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetek keletkezése és visszafordulása	-2	32
Halasztott adórátfordítás (-) / bevétel (+) összesen	-2	32
Nyereségadó összesen	-1 219	-1 151

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 iparűzési adó, 0,3% innovációs járulék) és az átlagos effektív adókulcs közötti számszaki egyeztetést az alábbi táblázat mutatja be.

31.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)	%	2025		2024	
		Összeg	%	Összeg	%
Adózás előtti eredmény		8 170		5 898	
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	9,00%	-735	9,00%	-531	
Egyéb nyereségadók	8,11%	-663	11,56%	-682	
Egyéb nyereségadók társasági adó hatása	-0,73%	60	-1,04%	61	
Adócsoporton belül más csoporttaghoz kapcsolódó adóhatás	1,45%	119	0,00%	0	
Egyéb	0,00%	0	-0,01%	1	
Nyereségadó összesen	17,83%	-1 219	19,51%	-1 151	

31.4. A halasztott adó egyenlegének változása

31.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2025.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Nettó egyenleg 2025. 12. 31-én
Ingatlanok, gépek, berendezések, Immateriális javak	-10	-2	0	-12
Várható hitelezési veszteség	5	0	0	5
Kiegyenlítési tartalék	-787	0	0	-787
Egyéb céltartalékok	141	0	0	141
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-651	-2	0	-653

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2024.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Nettó egyenleg 2024. 12. 31-én
Ingatlanok, gépek, berendezések, Immateriális javak	-17	7	0	-10
Várható hitelezési veszteség	4	1	0	5
Kiegyenlítési tartalék	-787	0	0	-787
Egyéb céltartalékok	117	24	0	141
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	-683	32	0	-651

31.5. Tényleges nyereségadó-követelések és -kötelezettségek egyenlegének változása

31.5.1. táblázat - Tényleges nyereségadó-követelések egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2025.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegészítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2025.12.31-én
Társasági adó	166	-554	0	563	0	175
Helyi iparűzési adó	47	-574	0	545	0	18
Tényleges nyereségadó-követelések (+)	213	-1 128	0	1 108	0	193

(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 iparűzési adó	3	-593	0	663	-26	47
Tényleges nyereségadó-követelések (+)	3	-1 094	0	1 481	-177	213

31.5.2. táblázat - Tényleges nyereségadó-kötelezettségek egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2025.01.01-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2025.12.31-én
Innovációs járulék	-137	-86	0	56	0	-167
Helyi iparűzési adó	0	-3	0	3	0	0
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek (-)	-137	-89	0	59	0	-167

(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 iparűzési adó	-26	0	0	0	26	0
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek (-)	-242	-89	0	90	104	-137

32. Egyéb közzétételek

32.1. Lízingek

A Lakás-takarékpénztár mint lízingbe vevő

A Lakás-takarékpénztár 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)	2025	2024
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	1 713	1 997
Használatijog-eszközök	2 215	2 835
Összesen	3 928	4 832

32.1.2. táblázat - Használatijog-eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2024. január 1-jén	3 632
Értéknövekedés	125
Egyéb csökkenés	-222
Éves értékcsökkenési leírás	-700
Egyenleg 2024. december 31-én	2 835
Értéknövekedés	105
Egyéb csökkenés	-10
Éves értékcsökkenési leírás	-715
Egyenleg 2025. december 31-én	2 215

A bérleti díjak indexálás miatti növekedésének hatását az értéknövekedés sor mutatja be.

32.1.3 táblázat - Lízingkötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok
Egyenleg 2024. január 1-jén	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
Értéknövekedés	118
Egyéb csökkenés	-11
Lízingdíj fizetések	-1 110
Devizaárfolyamok változásainak hatása	-191
Kamatráfordítás elszámolása	140
Egyenleg 2025. december 31-én	3 232

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését lásd a 34.2.3. táblában.

32.1.4. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)			2025.12.31
	Fix pénz- kiáramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	1 110	1 110
Összesen	0	1 110	1 110

(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

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)	2025	2024
Lízingkötelezettségek kamata	-140	-169
A lízingkötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-185	-243
Allízingbe adott használatijog-eszközök bevétele	93	258
Lízingek miatti teljes pénzkirárlás	-1 110	-1 021

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 Lakás-takarékpénztár 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 Lakás-takarékpénztár 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 Lakás-takarékpénztár a leányvállalatainak operatív lízing keretében allízingbe adott területeire vonatkozó árbevétel visszaesett a lízingbe adott területek csökkenése miatt.

32.1.6. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2025	2024
Pénzügyi lízing		
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	0	39
A nettó lízingbefektetés értékelésében figyelmen kívül hagyott változó lízingdíjakhoz kötődő bevétel	0	15
Operatív lízing		
Lízingbevétel	93	258

32.1.7. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2025	2024
1 éven belül	93	93
1-2 év	23	93
2-3 év	0	23
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	116	209

32.1.8. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2025	2024
1 éven belül	86	92
1-2 év	86	92
2-3 év	86	92
3-4 év	1	92
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	259	368
Meg nem szolgált pénzügyi bevételek	14	27
Nettó lízingbefektetés	245	341

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)	2025.12.31			
	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök				
Pénzeszközök	2 239	0	0	0
Értékpapírok	0	0	0	15 344
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	63	4
Egyéb pénzügyi követelések	332	250	0	0
Kötelezettségek				
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	13 813	0	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	62	3
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	126	0	60
Céltartalékok	0	0	255	0
Egyéb kötelezettségek	34	358	0	0
(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

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

	2025.12.31			
(millió Ft)	Anyavállalat	Leányvállalat	A Lakás- takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem				
Kamatbevételek	7	11	3	1 016
Kamatráfordítások	-781	0	-1	0
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszköz kivezetéséből származó eredmény	0	0	0	411
Díj- és jutalékráfordítások	-727	-8 873	0	0
Egyéb működési bevételek	11	913	0	0
Egyéb működési ráfordítások	0	0	0	0
Pénzügyi eszközök várható hitelezési vesztesége	0	0	0	-2
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-932	-116
Anyagjellegű ráfordítások	-2	-8	-36	-203
(millió Ft)	2024.12.31			

	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 várható hitelezési vesztesége	0	0	0	-2
Személyi jellegű ráfordítások	-71	0	-893	-32
Anyagjellegű ráfordítások	-38	-2	-40	-831

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

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

A Lakás-takarékpénztár és 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)	2025	2024
Rövid távú munkavállalói juttatások	729	698
Egyéb hosszú távú juttatások	240	195
Összesen	969	893

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása magában foglalja a béreket, 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)	2025	2024
Igazgatósági tagok és ügyvezetők	800	815
Felügyelő Bizottság tagjai	169	78
Összesen	969	893

32.3. Mérlegén 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 2025. 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.

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 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.

A Lakás-takarékpénztár 2025. december 31-én 164 millió Ft (2024.12.31: 167 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.

a) A Lakás-takarékpénztár 14,88%-os tulajdoni részének megvásárlása

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 előzetes felügyeleti engedélyezése 2026. március 12-én sikeresen megtörtént, mely eljárást követően a tranzakció lezárásra került. A teljes vételár 11.827 millió Ft volt.

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,
- FunI ZSR GIRO-lebonyolítás,
- MBH Netbank és CIB Business Online elektronikus banki ügyintézési felület,
- 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 kitétségére, 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 étvágjának 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 portfóliós-specifikus belső limiteket is alkalmaz.

A hitelkockázat kézben tartása a Kockázatkezelési igazgatóságon valósul meg. A 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, a várható hitelezési veszteséget, 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 várható hitelezési veszteségek megállapítása és végső soron a végrehajtási folyamat indítása és követése. Biztosítja a központi fedezetértékelést.
- A Hiteldöntési csoport feladata a Hitel 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 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 pénzüpiaci 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 a 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 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 Nyrt. előzetes támogatásával hozza meg döntéseit.

A hitelezési kockázatok folyamatos kezelését portfólió szinten a Kockázatkezelési igazgatóság modellezői és Kockázat-kontrolling csoportjának munkatársai, operatív szinten a Work-out osztály munkatársai végzik. Felelősségük a folyamatos monitoring, a hitelbírálati rendszer és a szabályzatok módosítására javaslatok tétele, szükség esetén a hátralékos ügyfelekkel szembeni szankciók kezdeményezése, felmondási javaslat tétele, illetve a felmondott szerződések kezelése, ügyvédi

irodának történő kiszervezése, a jogi úton történő követelés érvényesítés érdekében. A Hiteldöntési csoport fogja össze a csalásnyűs ügyek kivizsgálását és tesz javaslatot a csalások megelőzésére bevezetendő eljárásokra.

A 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 korábban ismertetett limitek mellett egyéb, intézményi szintű, illetve portfólióspecifikus 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 Kockázatkezelés vezetője vagy megbízottja havonta, a Risk Board üléseken beszámol a portfólió minőségéről. Az adatok meghatározott köre havi, illetve negyedéves rendszerességgel az MBH Bank Nyrt. 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 a Kockázat-kontrolling csoport munkatársai készítik. Az elemzések hitelügy típusonként, a kockázatosság alapján bizonyos hitelkondíciókat külön is kiemelve készülnek, és bizonyos jellemzők hatását vizsgálják a minőségre. A vizsgált jellemzők már korábban, szakmai konzultációk alapján kerültek meghatározásra. Az elemzések eredményét havonta figyelik és értékelik.

Monitoring

A Risk Board felelős a Lakás-takarékpénztár hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálatáért, a behajtási és work-out tevékenység folyamatos felügyeletéért, a hitelportfólió kockázati felügyeletéért,

a Lakás-takarékpénztárnál felmerülő működési kockázatokkal kapcsolatos beszámoltásért, és intézkedések elfogadásáért, valamint az információbiztonsági kockázatok felügyeletéért és kockázatcsökkentő intézkedések elrendeléséért. 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 információbiztonsági kockázatok monitoringja, döntés azok felvállalásáról vagy lehetséges kockázatcsökkentő intézkedésekről
- 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 kitettségét jelenítik meg.

34.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

(millió Ft)	2025.12.31			
	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	92 216	7 405	0	99 621
Legfeljebb 1 havi hátralék	586	192	0	778
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	60	0	60
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	8	0	8
3 hónapon túli, nem jelentős	0	5	0	5
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	9	9
3 hónapon túli, jelentős	0	0	56	56
Átstrukturált	0	0	155	155
Objektív evidencia	0	0	56	56
Basel miatti kapcsolódó	0	0	30	30
Felmondott	0	0	41	41
Perzisztencia	0	0	220	220
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	155	155
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	293 878	31 092	0	324 970
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 448	1 395	0	3 843
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 063	0	1 063
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	276	0	276
3 hónapon túli, nem jelentős	0	7	0	7
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	321	321
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 160	1 160
Átstrukturált	0	0	3 196	3 196
Objektív evidencia	0	0	278	278
Basel miatti kapcsolódó	0	0	294	294
Felmondott	0	0	718	718
Perzisztencia	0	0	2 590	2 590
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 244	1 244
Lakáskölcsönök				
0 napos hátralék	75 942	4 114	0	80 056
Legfeljebb 1 havi hátralék	414	170	0	584
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	145	0	145
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	33	33
3 hónapon túli, jelentős	0	0	39	39
Átstrukturált	0	0	139	139
Objektív evidencia	0	0	46	46
Basel miatti kapcsolódó	0	0	27	27
Felmondott	0	0	71	71

<i>Perzisztencia</i>	0	0	93	93
<i>Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő</i>	0	0	73	73
Bruttó érték összesen	465 484	45 932	11 044	522 460
<i>Várható hitelezési veszteség állomány</i>	-1 356	-610	-5 319	-7 285
Nettó könyv szerinti érték összesen	464 128	45 322	5 725	515 175

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
<i>Investment grade</i>	2 396	0	0	2 396
<i>BBB</i>	35 201	0	0	35 201
Bruttó érték összesen	37 597	0	0	37 597
Nettó könyv szerinti érték összesen	37 597	0	0	37 597
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
<i>A1</i>	15 348	0	0	15 348
<i>BBB</i>	57 989	0	0	57 989
Bruttó érték összesen	73 337	0	0	73 337
<i>Várható hitelezési veszteség állomány</i>	-57	0	0	-57
Nettó könyv szerinti érték összesen	73 280	0	0	73 280
Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	245	0	0	245
Bruttó érték összesen	245	0	0	245
Nettó könyv szerinti érték	245	0	0	245
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	0	643	0	643
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	41	41
Bruttó érték összesen	0	643	41	684
<i>Várható hitelezési veszteség állomány</i>	0	-18	-35	-53
Nettó könyv szerinti érték	0	625	6	631
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás				
<i>0 napos hátralék</i>	4 703	0	0	4 703
<i>Legfeljebb 1 havi hátralék</i>	28	0	0	28
<i>Legfeljebb 2 havi hátralék</i>	62	0	0	62
<i>Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)</i>	9	0	0	9
<i>Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő</i>	0	0	25	25
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	4 802	0	25	4 827
Várható hitelezési veszteség állomány (céltartalék)	-40	0	0	-40

				2024.12.31
(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	95 360	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				
0 napos hátralék	64 445	4 099	0	68 544
Legfeljebb 1 havi hátralék	349	129	0	478
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	91	0	91
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	2	0	2
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	39	39
3 hónapon túli, jelentős	0	0	49	49
Átstrukturált	0	0	110	110
Objektív evidencia	0	0	44	44
Basel miatti kapcsolódó	0	0	11	11
Felmondott	0	0	82	82
Perzisztencia	0	0	105	105
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	127	127

Bruttó érték összesen	470 406	46 800	13 561	530 767
<i>Várható hitelezési veszteség 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				
Investment grade	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>Várható hitelezési veszteség 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				
<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>Várható hitelezési veszteség 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
<i>3 hónapon túli, jelentős</i>	0	0	124	124
<i>Perzisztencia</i>	0	0	4	4
<i>Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő</i>	0	0	30	30
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	7 098	0	198	7 296
Várható hitelezési veszteség állomány (céltartalék)	-52	0	-2	-54

34.1.2. táblázat - Várható hitelezési veszteség mátrix

(millió Ft)			2025.12.31
Késedelmes napok száma	Minősítés	Várható hitelezési veszteség kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	6%	643
31-90 nap	Stage 2	8%	0
91-820 nap	Stage 3	12%	4
821-1185 nap	Stage 3	36%	4
1185 nap felett	Stage 3	100%	33
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb			684

(millió Ft)			2024.12.31
Késedelmes napok száma	Minősítés	Várható hitelezési veszteség 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

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 2 205 649 millió Ft 2025. december 31-én (2024.12.31: 2 093 209 millió Ft).

A követelések behajtása során a biztosítékok érvényesítéséből realizált érték 2025-ben 81 millió Ft volt (2024: 105 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
	2025.12.31	2024.12.31	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	100,00%	99,99%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	99,61%	99,49%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	95,74%	92,87%	ingatlan fedezet

Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek

Azonnali áthidaló kölcsönök	0,00%	0,06%	-
Lakáskölcsönök	0,22%	0,00%	-

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)	2025.12.31	2024.12.31
50%-nál kisebb	180 673	174 955
51-70%	129 140	132 627
71-90%	179 025	184 444
91-100%	59	60
Nincs LTV	33 199	38 339
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	522 096	530 425

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

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
50%-nál kisebb	2 223	2 397
51-70%	2 488	3 185
70% felett	5 272	6 322
Nincs LTV	1 061	1 657
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	11 044	13 561

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

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
50%-nál kisebb	3 052	3 903
51-70%	515	1 401
71-90%	886	1 586
Nincs LTV	374	406
Összesen	4 827	7 296

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.

2025. december 31-én a Lakás-takarékpénztár nem rendelkezett olyan pénzügyi instrumentummal, amely esetében nem került sor várható hitelezési veszteség elszámolására a biztosíték miatt. A várható hitelezési veszteségre a fedezeti ingatlanok értékének nincs hatása, csupán a portfólió kerül szegmentálásra aszerint, hogy az adott szerződés mögött van vagy nincs fedezeti ingatlan. 2025. december 31-én a portfólió 95,45%-a mögött volt fedezeti ingatlan, az értékvesztett állományon ezen érték 95,63%. A fedezett portfólión visszamért PD-k és LGD-k kedvezőbbek, mint a fedezetlen esetben, így az ezekre számolt várható hitelezési veszteség kulcsok is alacsonyabbak.

d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek

A várható hitelezési veszteségbecslésére használt inputok, feltételezések és módszerek

A Lakás-takarékpénztár 7 termék kategóriát alkalmaz a PD klasszifikációjánál: lakáskölcsön (fedezett / nem fedezett), áthidaló kölcsön (fedezett / nem fedezett), azonnali áthidaló kölcsön (fedezett, nem fedezett), nem természetes személyek hitelei. A rövid (PIT) és hosszútávú (TTC) csődvalószínűségek a legalább T-5 és T-3 éves kohorszok segítségével kerülnek megbecslésre. Az előretekintő információk a PIT PD módosításával kerülnek beépítésre.

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

Az EAD-ok amortizált bekerülési értéken alapulnak.

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

További részletekért, illetve a számviteli politikával kapcsolatban lásd a 6.3. megjegyzést.

A hitelkockázat jelentős növekedése

Az értékelés célja, hogy a Lakás-takarékpénztár meghatározza, egy kitétség 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 kitétség 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. Áthidaló és azonnali áthidaló kölcsönök esetén a hitelek hátraléka mellett a megtakarítások 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 összegű tartozások számítanak).

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

Ha az ügyletre vonatkozó hitelkötelezettség késedelme 90 napon túl fennáll, azaz 91 vagy 92 napos hátralékban van, és a hátralék összege 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 a hitelügyeket, ahol az ügyletre vonatkozó szerződés – törlesztési megállapodás formájában - kényszerű átstrukturálásra került és a minősítés idejében 1-es vagy 2-es átstrukturálási szakaszban van.

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

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

A „felmondott” kategóriába felmondásra került szerződések kerülnek.

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

A nemteljesítési valószínűség lejárati struktúrájának meghatározása

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

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

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

A PD paraméter becslésénél a cél, hogy egy adott ügylet bedőlésének valószínűségét számszerűsítse a Lakás-takarékpénztár. A PD szegmentáció célja a portfólió ügyleteinek kockázatilag (PD paraméter szempontjából) homogén csoportokba sorolása, jogi típus (nem természetes személyek / természetes személyek), terméktípus (lakáskölcsön / azonnali áthidaló kölcsön / áthidaló kölcsön), valamint fedezettség (fedezetes / nem fedezetes) 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 hitel, 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 hiteleket 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 hitelkötelezettség késedelme 90 napon túl fennáll és a hátralék összege jelentős 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 jelzõt objektív evidenciaként rögzíti.

- perzisztens default (azon szerzõdések, 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) felmerülõ késedelmes összegek kerülnek megjelenítésre tranzakció alapon.

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

- a késedelem mértéke abban az esetben tekinthetõ kritikusnak, amennyiben 90 napon túl fennáll a minõsítés idejében,
- a késedelmes összeg mértéke abban az esetben tekinthetõ kritikusnak, amennyiben az összeg meghaladja a következõ két határérték mindegyikét:

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

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

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

A defaultból történõ gyógyulás esetén 3 hónapos gyógyulási periódust alkalmaz a Lakás-takarékpénztár, mely alapján a default megszûnését követõen 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, jelentõs mértékû 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 szerzõdések törlesztési megállapodás kategóriába kerülésének nyomon követésével valósul meg. Az átstrukturálás miatti defaultos szerzõdések monitoringja két részbõl áll:

- 1-es szakaszban lévõ szerzõdések monitoringja: azon hitelek, melyekhez a minõsítés idõpontjában törlesztési megállapodás van életben,
- 2-es szakaszban lévõ szerzõdések monitoringja: azon hitelek, melyek az elsõ, egy éves próbaidejüket töltik.

A gyógyulás feltétele, hogy a fent említett 2-es szakasz alatt a szerzõdésem nem áll fent késedelem. Amennyiben a feltétel megsértésre kerül, úgy a késedelem megszûnése után a 2-es szakasz egy éves gyógyulási idõszaka 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 idõszakot követõen az ügylet teljesítõvé nyilvánítható (3-as szakasz). A teljesítõ státuszban további két évig (próbaidõszak) meg kell figyelni az ügyletet. Az átstrukturált jelzés a két év

elteltével távolítható el az ügyletről, amennyiben legalább az időszak felében inszignifikánsnál nagyobb törlesztést teljesített és az adóscsoport egyik ügylete sincs késedelemben a próbaidőszak végén.

A default események azonosítását minden nap a számlavezető rendszer végzi el és a 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 előretekinthető információkat a Lakás-takarékpénztár a várható hitelezési veszteség 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 MBH Bank Nyrt. által nyújtott makró előrejelzések negyedéves rendszerességűek, ezeket minden évre átlagolta a Lakás-takarékpénztár, hogy évenként alkalmazhassa a makrókorrekciós szorzókat. Az MNB előrejelzései éves szintűek, így további transzformáció nem szükséges a belőlük számolt korrekciók használatához (a kapcsolódó táblázatban a konzekvencia miatt van negyedéves szinten megjelenítve az MNB előrejelzés). Az alábbi típusú változók kerültek összegyűjtésre és vizsgálatra a modellezés során:

- GDP: a Lakás-takarékpénztár átvette az MBH Bank Nyrt. 2025. október hónapjában közölt 2025/2026/2027-es előrejelzéseit;
- 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 (15%), alappálya (0%), kedvezőtlen (-5%);
- Bruttó állóeszköz-felhalmozás: a Lakás-takarékpénztár átvette az MBH Bank Nyrt. 2025. október hónapjában közölt 2025/2026/2027-es előrejelzéseit;
- Versenyszféra bruttó átlagkeresete: a Lakás-takarékpénztár átvette az MNB 2025. szeptemberi körlevelében közölt 2025/2026/2027-es előrejelzéseit;
- Infláció: a Lakás-takarékpénztár átvette az MBH Bank Nyrt. 2025. október hónapjában közölt 2025/2026/2027-es előrejelzéseit;
- Munkanélküliségi ráta: a Lakás-takarékpénztár átvette az MBH Bank Nyrt. 2025. október hónapjában közölt 2025/2026/2027-es előrejelzéseit;
- Szcenáriósúlyok: az MNB vezetői körlevéllel összhangban az MBH Bank Nyrt. az alábbi súlyokat javasolja a három scenárióra: kedvező 5% (MNB: 5-10%), alappálya 80% (MNB: 65-80%), kedvezőtlen 15% (15-25%). A Lakás-takarékpénztár átvette az anyabank által javasolt scenáriósúlyokat.

	GDP (MBH Bank Nyrt.)		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2025 Q3	0,8	0,8	1,4
2025 Q4	0,4	0,9	1,7
2026 Q1	-2,5	2,2	4,7
2026 Q2	-5,6	2,4	6,1
2026 Q3	-6,3	3,2	6,2
2026 Q4	-5,4	3,5	6,1
2027 Q1	-1,9	3,9	4,8
2027 Q2	2,6	3,3	2,5
2027 Q3	4,5	2,9	2,0
2027 Q4	4,9	2,5	1,6

	Bruttó állóeszköz felhalmozás (MBH Bank Nyrt.)			Versenyszféra bruttó átlagkereset (MNB)		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2025 Q3	-7,3	-5,3	-5,0	8,2	8,5	8,7
2025 Q4	-5,1	-3,5	1,1	8,2	8,5	8,7
2026 Q1	-8,0	-1,3	8,2	6,0	9,3	11,3
2026 Q2	-7,0	2,7	10,7	6,0	9,3	11,3
2026 Q3	-6,0	4,0	10,3	6,0	9,3	11,3
2026 Q4	-5,5	5,0	9,7	6,0	9,3	11,3
2027 Q1	-4,0	5,0	12,1	8,5	9,4	9,9
2027 Q2	0,7	5,2	7,6	8,5	9,4	9,9
2027 Q3	2,0	4,2	6,3	8,5	9,4	9,9
2027 Q4	3,1	3,3	5,7	8,5	9,4	9,9

	Munkanélküliségi ráta (MBH Bank Nyrt.)			Infláció (MBH Bank Nyrt.)		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2025 Q3	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
2025 Q4	4,4	4,4	4,4	4,7	4,3	4,3
2026 Q1	4,6	4,5	4,5	5,0	3,2	4,9
2026 Q2	4,8	4,4	4,4	7,0	3,6	5,0
2026 Q3	5,1	4,1	4,1	9,4	4,3	5,2
2026 Q4	5,3	4,0	4,0	9,2	4,5	5,3
2027 Q1	5,5	4,0	3,9	9,1	4,3	5,2

2027 Q2	5,2	4,0	3,8	8,5	4,5	5,0
2027 Q3	4,7	3,7	3,6	7,6	3,5	4,7
2027 Q4	4,3	3,5	3,5	6,8	3,1	2,5

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.

A várható hitelezési veszteség meghatározása során az alábbi jövőre vonatkozó információk kerültek felhasználásra PD esetén:

- A GDP éves volumenindexe
- A munkanélküliségi ráta
- Az infláció

A várható hitelezési veszteség meghatározása során az alábbi jövőre vonatkozó információk kerültek felhasználásra LGD esetén:

- Lakóingatlanok árindexének éves változása

A várható hitelezési veszteség meghatározása során az alábbi jövőre vonatkozó információk kerültek felhasználásra EAD esetén:

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

Az MBH Bank Nyrt. jelenleg nem rendelkezik EAD és LGD makrókorrekciós modellel, így a Lakás-takarékpénztár - összhangban az MBH Bank Nyrt-vel – nem alkalmazott korrekciós szorzót az LGD és az EAD paraméterek esetén, viszont a fent részletezett változókat használó makrómodelleket meghagyta, hogy az esetleges jövőbeni korrekció lehetőségét fenntartsa.

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 kitétséggel.

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 pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek után, valamint az értékpapír portfólióból várható hitelezési veszteség értékeléséhez. A következő portfóliók esetében jelentenek jelentős inputot külső benchmark információk a várható hitelezési veszteség értékeléséhez.

(millió Ft)	Kitettség	Alkalmazott külső benchmark	
		PD	LGD
Magyar állam, MNB	93 191	0,23%	40,00%
MBH	17 583	0,23%	11,25%
CIB	157	0,15%	56,00%

A gazdasági hatások figyelembevétele

A 2025-ös várható hitelezési veszteség modell felülvizsgálata során a Lakás-takarékpénztár figyelmet fordított arra, hogy a jövőbeli kockázatok (új makroszintű súlyok, perzisztencia) bekerüljenek a várható hitelezési veszteség modellbe. A 2024-es évben a megfigyelt default-ráta adatok azt mutatták, hogy 2025-re már nem lesz szükség PD PMA alkalmazására, ezzel ellentétben az idei bázismodell által jósolt PD-k nem különböztek jelentősen a 2024-es bázis modell által jósolt kumulált PD-ktől, viszont a megfigyelt default ráták továbbra is magas szinten maradtak, ráadásul habár az infláció 2024-ben csökkenésbe kezdett, az akkori magas értékek elnyújtva fejtik ki hatásukat 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-modellbe átmenetileg PMA-módosítók kerültek bevezetésre, amíg a visszatesztelés során ennek ellenkezője nem bizonyosodik be, vagy a megfigyelt default ráták szintje nem csökken szignifikánsan. A Lakás-takarékpénztár rendre 50%-kal, 35%-kal és 20%-kal növelte a PD görbe első hároméves értékét, ami 388 millió forint várható hitelezési veszteség növekedést eredményezett. Emellett felülvizsgálatra került a PMA LGD faktor is, Megfigyelhető, hogy az elmúlt időszakban a bér- és lakásárindex értékek egyre távolodnak egymástól, ami utalhat a kereslet jövőbeni mérséklődésére. Az Otthon Start hitel bevezetésével a lakásárak nagymértékű növekedést mutattak, ami szintén óvatosságra ad okot, ugyanis Lengyelországban is indult egy hasonló hitelcsomag, mely ugyanúgy felhajtotta a lakásárakat, viszont ez a felhajtóerő a kereslet csökkenésével egy idő után megtorpant és visszakorrigált. Ezen indikátorok alapján a jövőbeni visszakorrigálás kockázatai miatt a Lakás-takarékpénztár jó gyakorlatnak tartja az LGD PMA további alkalmazását. Az alkalmazott érték 15%, ennek alkalmazása pedig 520 millió forinttal növelte a várható hitelezési veszteséget.

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 2025-re elhanyagolhatóan tekinthető, így a 2023-ban megállapított szorzó használata továbbra is indokolt. Az ESG-szorító várható hitelezési veszteségre gyakorolt hatását a Lakás-takarékpénztár az LGD-n keresztül rendeli hozzá a portfólióhoz, melynek hatása 283 millió forint.

Megképzett várható hitelezési veszteség

Az alábbi tábla a pénzügyi instrumentumok osztályaira vonatkozóan mutatja be a várható hitelezési veszteség-állomány nyitó- és záróegyenlegének egyeztetését.

34.1.8. táblázat - Várható hitelezési veszteség 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 várható hitelezési vesztesége				
Egyenleg 2024. december 31-én	2 862	753	6 631	10 246
Átsorolások	1 623	2 493	-4 116	0
Keletkeztetésből származó növekedés	461	0	0	461
További képzések	170	537	5 116	5 823
Feloldás	-3 432	-3 077	-1 040	-7 549
Kivezetésből származó csökkenés	-328	-96	-800	-1 224
Egyéb változások	0	0	292	292
Hitel értékesítés	0	0	-764	-764
Egyenleg 2025. december 31-én	1 356	610	5 319	7 285

(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 várható hitelezési vesztesége				
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

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 - értékvesztett (Stage 3)	Összesen
Egyenleg 2023. december 31-én	471 705	43 449	11 175	526 329
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	68 754	0	0	68 754
Egyéb változások	-35 512	-3 785	-355	-39 652

Kivezetésből származó csökkenés	-19 668	-4 003	-942	-24 613
Stage váltás	-14 872	11 139	3 733	0
Leírás/elengedés	-1	0	-50	-51
Egyenleg 2024. december 31-én	470 406	46 800	13 561	530 767
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	72 867	0	0	72 867
<i>Egyéb változások</i>	-45 686	-4 850	-260	-50 796
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-23 070	-4 892	-1 430	-29 392
<i>Stage váltás</i>	-9 032	8 874	158	0
<i>Leírás/elengedés</i>	-1	0	-19	-20
<i>Hitel értékesítés</i>	0	0	-966	-966
Egyenleg 2025. december 31-én	465 484	45 932	11 044	522 460

34.1.10. táblázat - Várható hitelezési veszteség 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 várható hitelezési vesztesége				
Egyenleg 2024. december 31-én	93	0	0	93
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	6	0	0	6
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-42	0	0	-42
Egyenleg 2025. december 31-én	57	0	0	57
Egyéb pénzügyi követelések várható hitelezési vesztesége				
Egyenleg 2024. december 31-én	0	20	33	53
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	5	0	5
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	0	4	4
<i>Egyéb változások</i>	0	-2	0	-2
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-5	-2	-7
Egyenleg 2025. december 31-én	0	18	35	53
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg 2024. december 31-én	52	0	2	54
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	486	0	0	486
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-495	0	-5	-500
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-3	0	3	0
Egyenleg 2025. december 31-én	40	0	0	40

(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 várható hitelezési vesztesége				
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 várható hitelezési vesztesége				
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>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

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 2024. december 31-én	105 784	0	0	105 784
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	12 768	0	0	12 768
<i>Egyéb változások</i>	338	0	0	338
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-45 553	0	0	-45 553
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	0	0	0
Egyenleg 2025. december 31-én	73 337	0	0	73 337
Egyéb pénzügyi követelések				
Egyenleg 2024. december 31-én	341	337	40	718
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	0	421	0	421
<i>Egyéb változások</i>	-7	-31	-1	-39

Kivezetésből származó csökkenés	0	-81	-1	-82
Lízingdíj fizetések	-89	0	0	-89
Stage-ek közötti átsorolás	0	-3	3	0
Egyenleg 2025. december 31-én	245	643	41	929
Hitelkeret				
Egyenleg 2024. december 31-én	7 098	0	198	7 296
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	63 054	0	0	63 054
Kivezetésből származó csökkenés	-65 090	-2	-431	-65 523
Stage-ek közötti átsorolás	-260	2	258	0
Egyenleg 2025. december 31-én	4 802	0	25	4 827

(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
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	72 829	0	0	72 829
Egyéb változások	651	0	0	651
Kivezetésből származó csökkenés	-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
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	0	88	0	88
Egyéb változások	38	17	0	55
Kivezetésből származó csökkenés	0	-76	-5	-81
Lízingdíj fizetések	-88	0	0	-88
Stage-ek közötti átsorolás	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
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	61 739	0	0	61 739
Kivezetésből származó csökkenés	-59 459	-3	-195	-59 657
Stage-ek közötti átsorolás	-396	3	393	0
Egyenleg 2024. december 31-én	7 098	0	198	7 296

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.

2025. december 31-én a Lakás-takarékpénztár 1 millió Ft összegben rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel (2024: 47 millió Ft).

Módosított pénzügyi eszközök

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

34.1.12. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	561	733
Nettó módosítási veszteség	1	-2

34.1.13. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
	Bruttó könyv szerinti érték	Bruttó könyv szerinti érték
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékelnek	3 704	3 163

A hitelmoratóriummal összefüggésben 3 502 millió Ft bruttó könyv szerinti érték került feltüntetésre a tárgyév végén (2024.12.31: 3 034 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, hitelnújtási elkötelezettségek és értékpapírok hitelkockázatának elemzését mutatja be az alábbi táblázat:

34.1.14. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2025.12.31	2024.12.31
Ágazati koncentráció		
Társasház, Lakásszövetkezet	19 962	19 201
Jelzáloggal fedezett	8	9
Fedezetlen hitelek	19 954	19 192
Lakossági szektor	502 134	511 224
Jelzáloggal fedezett	498 436	505 910
Fedezetlen hitelek	3 698	5 314
Összesen	522 096	530 425
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	26 583	26 514
Baranya	10 881	11 319
Békés	10 232	10 461
Borsod-Abaúj-Zemplén	24 214	25 389
Budapest	97 764	100 078
Csongrád-Csanád	25 208	25 421
Fejér	29 923	30 361
Győr-Moson-Sopron	37 668	36 884
Hajdú-Bihar	26 865	26 660
Heves	11 579	11 875
Jász-Nagykun-Szolnok	18 444	18 407
Komárom-Esztergom	31 285	31 678
Nógrád	5 026	5 348
Pest	91 072	92 448
Somogy	7 123	7 633
Szabolcs-Szatmár-Bereg	19 309	19 803
Tolna	9 133	9 843
Vas	8 519	8 475
Veszprém	23 201	23 578
Zala	8 067	8 250
Összesen	522 096	530 425

(millió Ft)	Hitelnyújtási elkötelezettségek	
	2025.12.31	2024.12.31
Ágazati koncentráció		
Társasház, lakásszövetkezet	325	356
Fedezetlen hitelek	325	356
Lakossági szektor	4 502	6 940
Jelzáloggal fedezett	4 453	6 891
Fedezetlen hitelek	49	49
Összesen	4 827	7 296
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	385	246
Baranya	80	145
Békés	159	143
Borsod-Abaúj-Zemplén	214	416
Budapest	913	1 572
Csongrád-Csanád	181	390
Fejér	272	255
Győr-Moson-Sopron	313	573
Hajdú-Bihar	305	496
Heves	131	165
Jász-Nagykun-Szolnok	187	306
Komárom-Esztergom	280	345
Nógrád	43	57
Pest	816	946
Somogy	57	95
Szabolcs-Szatmár-Bereg	93	232
Tolna	51	198
Vas	57	169
Veszprém	135	385
Zala	155	162
Összesen	4 827	7 296

Az adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2025.12.31-én 73 280 millió Ft volt (2024.12.31: 105 691 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 Management Board 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 Stratégia Menedzsment (SM) és Eszköz- és forrásmenedzsment (EFM) igazgatósága közösen végzi.

A Lakás-takarékpénztár Management Boardja a felelős szakmai területek (különösen a EFM és az SM) 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 Management 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 kitétség - 30 napon belül elérhető likviditás

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Január 1-jén	103 632	114 535
December 31-én	89 596	103 632
Időszaki átlag	96 600	109 754
Időszaki maximum	109 337	118 536
Időszaki minimum	84 577	103 632

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 repóügyletek, 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

(%)	2025.12.31	2024.12.31
Január 1-jén	719,41%	793,32%
December 31-én	585,97%	719,41%
Időszaki átlag	597,07%	732,84%
Időszaki maximum	920,40%	1039,79%
Időszaki minimum	423,65%	564,60%

b) Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzése

A Lakás-takarékpénztár a tárgyévben felülvizsgálta az Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek lejárat szerinti besorolásait a fő anyavállalat által alkalmazott módszertannak megfelelően. Ennek eredményeként a már felmondott betétek a legrövidebb időkategóriába kerültek, az állami támogatással rendelkező szerződések a tarifa szerinti felmondási idő alapján kerültek besorolásra, a további szerződések esetén a várható kiutalási dátum vagy a tarifa szerinti megtakarítási idő határozza meg a lejáratot.

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

34.2.3. táblázat - Lejárat elemzés

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás (-)					2025.12.31
			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	27 766	-30 971	-14 002	-229	-1 066	-15 674	0	
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	514 568	-676 985	-1 024	-7 502	-172 607	-246 977	-248 875	
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 131	-4 319	-977	-197	-823	-2 322	0	
<i>ebből Lízingkötelezettségek</i>	3 232	-3 419	-91	-183	-823	-2 322	0	
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	4 827	-4 827	-4 827	0	0	0	0	
Összesen	551 292	-717 102	-20 830	-7 928	-174 496	-264 973	-248 875	
Pénzügyi eszköz típusa								
Nem származékos pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	37 597	37 597	37 597	0	0	0	0	
Értékpapírok	73 280	84 119	0	876	18 403	55 218	9 622	
Ügyfelekkel szembeni követelések	515 175	645 679	9 398	19 439	74 227	309 776	232 839	
Egyéb pénzügyi követelések	876	943	8	21	107	807	0	
<i>ebből Lízingkövetelések</i>	245	259	7	14	65	173	0	
Összesen	626 928	768 338	47 003	20 336	92 737	365 801	242 461	

Az összehasonlíthatóság érdekében a megváltozott módszertannal készült előző évi lejárat elemzést az alábbi táblázat mutatja be:

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Összesen	2024.12.31 (módszertani változással)				
			Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás (-)				
			1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	20 967	-20 301	-132	-251	-1 169	-18 749	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	541 744	-664 681	-1 297	-7 036	-174 998	-279 863	-201 486
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	-697 784	-9 713	-7 474	-177 010	-302 100	-201 486
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

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

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

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

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Pénzügyi eszközök		
Értékpapírok	45 318	70 681
Ügyfelekkel szembeni követelések	437 144	436 844
Egyéb pénzügyi követelések	801	597
Pénzügyi kötelezettségek		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	13 953	15 308
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	197 860	176 237
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	2 235	3 300

c) Likviditási tartalékok

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

34.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2025.12.31		2024.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	35 202	35 202	9 956	9 956
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	2 395	2 395	2 932	2 932
Tehermentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	57 926	56 443	99 426	96 669
Likviditási tartalékok összesen	95 523	94 040	112 314	109 557

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 2025. 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 Lakás-takarékpénztár, 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 Lakás-takarékpénztár 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 - Biztosítéku elzálogosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2025.12.31		
	Zárolt	Zárolt, ténylegesen megterhelt	Zárolt, nem megterhelt
Névérték	50	11	39
Nettó könyv szerinti érték	49	11	38

A Lakás-takarékpénztár 2025.12.31-én négy darab nyitott repóügylettel rendelkezett, amely mögött 15 100 millió forint névértékű, 15 344 millió forint könyv szerinti értékű megterhelt jelzáloglevelet tartott nyilván.

Jelzálogalapú refinanszírozáshoz kapcsolódóan, amelynek fennálló tőkeösszege 2025.12.31-én 13 900 millió forint volt, fedezetként összesen 962 darab, 14 272 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 újrarázási 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 tervezhetőek előre. A Lakás-takarékpénztár kialakult gyakorlata az, hogy kedvező árfolyam esetén előre megvásárolja a szükséges devizát, és azt az esedékességig leköti.

Piaci kockázati kitettség

A Lakás-takarékpénztár banki könyvi tételei kamatláb- és devizakockázatnak 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)	2025.12.31			2024.12.31		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	37 597	0	0	12 888	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	515 175	0	0	520 521	0	0
Értékpapírok	73 280	0	0	105 691	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	245	0	631	341	0	324
Pénzügyi eszközök összesen	626 297	0	631	639 441	0	324
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	27 766	0	0	20 967	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	514 568	0	0	541 744	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	3 232	0	899	4 286	0	894
Pénzügyi kötelezettségek összesen	545 566	0	899	566 997	0	894

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)	2025.12.31				2024.12.31			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2 086	35 420	91	37 597	2 826	10 022	40	12 888
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	515 175	0	515 175	0	520 521	0	520 521
Értékpapírok	0	73 280	0	73 280	0	105 691	0	105 691
Egyéb pénzügyi követelések	531	345	0	876	652	13	0	665
Összesen	2 617	624 220	91	626 928	3 478	636 247	40	639 765
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	27 766	0	27 766	0	20 967	0	20 967
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	514 568	0	514 568	0	541 744	0	541 744
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	2 622	1 509	0	4 131	3 560	1 620	0	5 180
Összesen	2 622	543 843	0	546 465	3 560	564 331	0	567 891
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-5	80 377	91	80 463	-82	71 916	40	71 874

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	
	2025	2024	2025.12.31	2024.12.31
1 EUR =	397,91	395,20	385,40	410,09
1 USD =	353,20	365,24	328,42	393,60

A Lakás-takarékpénztár devizakockázati kitettsége a 2025-ös üzleti évben nem volt jelentős.

34.4. Működési kockázat

A működési kockázat a – nem megfelelő belső folyamatokból és rendszerekből, a személyek nem megfelelő feladatellátásából, vagy külső eseményekből eredő – veszteség kockázata, amely

magában foglalja többek között a jogi kockázatot, a modellkockázatot és az információs és kommunikációs technológiai (IKT) kockázatot is, de nem foglalja magában a stratégiai és a reputációs kockázatot. A Lakás-takarékpénztár a működési kockázatokat a sztenderdizált (SMA) módszer szerint kezeli. A működési kockázatkezelési 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, kockázatterékenységének 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, osztály- és 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 kockázatokat kezelő és ellenőrző szerve, főbb feladatai és felelősségi köre:

- A megállapított határidőkre köteles elkészíteni és a címzetteknek megküldeni a működési kockázatokról szóló jelentéseket.
- A Lakás-takarékpénztár szervezeti egységei számára a működési kockázatok kérdéskörben központi kapcsolattartói és szaktanácsadói szerepet tölt be.
- Az irányítási korlátok, limitek átlépése esetén (a Risk Board-dal egyeztetve) intézkedéseket kezdeményez.
- Rendelkezik a szükséges kezdeményezési, módszertani és rendszerkompetenciával és ennek megfelelő felelősséggel tartozik a működési kockázatok kontrollingjáért.
- 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 kockázatokhoz kapcsolódó intézkedések kezelésére és kontrollingjára javasolt módszerek és eljárások elfogadása.
- Szükség esetén a nyilvánvaló működési kockázatok kezelésére 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, kockázatossága és más szempontok alapján. Ilyen „más” szempont pl. az, hogy felügyeleti szempontból önálló intézményként vagy összevont felügyelet alá tartozó intézményi körként kell az előírásokat teljesíteni.

A Lakás-takarékpénztár, mint az MBH Bank Nyrt. leányvállalata, összevont felügyelet alá tartozik.

Az MBH Bank Nyrt. 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 Nyrt-nél konszolidált szinten, valamint a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-nél szubkonszolidált szinten a CRR3 miatti jogszabályi módosítással 2025. január 1-től a működési kockázati tőkekövetelmény számításban egységesen a sztenderd mérési módszertan (Standardized Measurement Approach - SMA) került bevezetésre. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. egyedi szinten az egyszerűsített módszertant alkalmazza.

35. Tőkemenedzsment

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

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

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

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

Az MBH Bank Nyrt. prudenciális konszolidációs körébe kerülése után a Lakás-takarékpénztár egyedi szinten számítja szavatolótőkéjét és RWA-ját, valamint biztosítja a tőkeegyeleléshez kapcsolódó jogszabályi követelmények teljesítését (szavatoló tőke és MREL egyaránt). A csoportirányító MBH Bank Nyrt. nyomon követi a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. szavatolótőke és RWA számítását. Az MBH Bank Prudenciális Csoport konszolidált szintű tőkeegyelelési számításáért az MBH Bank Nyrt. a felelős. Az MBH Bank Nyrt. adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. számára annak érdekében, hogy a konszolidált szintű tőkeegyeleléshez szükséges számításokat elvégezze, valamint ellenőrizze és betartassa a folyamatos tőkeegyelelést. Az ehhez szükséges Pillér 2 alatti tőkekövetelmény számítását a Lakás-takarékpénztár által szolgáltatott adatok alapján nagyobb részben szintén az MBH Bank Nyrt., kisebb részben 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:

(millió Ft)	2025.12.31	2024.12.31
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
(-) Közvetett részesedések saját CET1 tőkeinstrumentumokban	-57	-57
Eredménytartalék	71 065	64 809
Egyéb tartalék	9 259	8 564
Levonások	-11 914	-11 559
<i>ebből: Immateriális javak</i>	-11 911	-11 541
<i>ebből: Nemteljesítő kitettségek elégtelen fedezete</i>	-3	-18
Szabályozói tőke összesen	72 454	65 858

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) megfigyelhetők. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékelték: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnál kevesebbnek tekintett piacon jegyzett piaci árai, vagy más értékelési technikák, amelyek esetén minden jelentős input közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető.
- 3. szint: 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-egyenértékese 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-szemponitú megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értéké alakítva át.

Értékpapírok valós értéke

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

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

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

A valós érték megállapítása a következőképpen történik:

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

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

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

A bankbetétek és bankközi kihelyezések, vevőkövetelések és egyéb pénzügyi követelések jellemzően rövid lejáratúak rendelkeznek, így ezen pénzügyi eszközök közzétételi céljából 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-kamatosságú hitelek esetében a valós érték meghatározási technikák az alábbiak:

- **Áthidaló kölcsönök:** Az áthidaló kölcsönök portfóliójára kiszámításra kerülnek a várható pénzáramok a meglévő szerződéses állományra, amelyek az áthidaló szakaszban esedékes kamatfizetéssel és a futamidő végén esedékes egyösszegű tőketörlesztéssel kapcsolatban felmerülő jövőbeli pénzáramokat foglalják magukban azzal a feltételezéssel, hogy a pénzáramok az áthidaló szakasz végéig szerződés szerint teljesülnek. Az így előálló jövőbeni cash flow 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 jövőbeni 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 lejáratúak, így ezen pénzügyi kötelezettségek közzétételi célokból meghatározott valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

36.3. Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

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

36.3.1. táblázat - Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

(millió Ft)				2025.12.31	
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	37 597	0	37 597	37 597
Értékpapírok	71 894	0	0	71 894	73 280
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	489 565	489 565	515 175
Egyéb pénzügyi követelések	0	0	876	876	876
Kötelezettségek					
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	28 783	0	28 783	27 766
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	469 565	469 565	514 568
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0	4 131	4 131	4 131
(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

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: 48,3 millió Ft + ÁFA
- Anegyedéves jelentések vizsgálata: 21,7 millió Ft + ÁFA
- Nem könyvvizsgálati szolgáltatás: 2,5 millió Ft + ÁFA

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

A könyvviteli szolgáltatásért felelős személy

A Lakás-takarékpénztár könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatainak irányításáért és vezetéséért felelős:

Dániel Ádám (Regisztrációs szám: 213229; 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 - 2025.12.31									
(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	64 976	0	0	0	64 976	
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	8 748	0	0	0	8 748	
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	9 259	9 259	
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	6 951	0	0	6 951	
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	73 724	6 951	0	9 259	94 035	
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	73 724	6 951	0	9 259	94 035	

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	
Kiegyenítési 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	

A fenti táblázatban 2025. december 31-ére és 2024. 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)	2025.12.31	2024.12.31
Eredménytartalék	64 976	60 924
Tárgyévi eredmény	6 951	4 747
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	71 927	65 671

Budapest, 2026.03.25.

Morafcsik László

Vezérigazgató

Vizkelety Péter

Ügyvezető