



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényeseinek

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 710 920 M Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált teljes átfogó jövedelem kimutatásából – melyben a teljes átfogó jövedelem összesen 6 210 M Ft nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásából, konszolidált cash flow kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből áll.

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

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

A vélemény alapja

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

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

A Csoportnak a 2021. január 1-től 2021. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a kiegészítő melléklet 35. pontjában kerültek bemutatásra.

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

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 381 M Ft.
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	A Társaság mindkét leányvállalatát teljeskörűen bevontuk a könyvvizsgálatba, melynek köszönhetően a konszolidált árbevétel és a konszolidált adózás előtti eredmény 100%-át könyvvizsgálattal lefedtük.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Ügyfelekkel szembeni követelésekre képzett értékvesztés

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

Lényegesség

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

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

<i>Lényegességi szint</i>	381 M Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Konszolidált adózás előtti eredmény 5%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a konszolidált adózás előtti eredményt a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint, a konszolidált pénzügyi kimutatások felhasználói a Csoport teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 5%-os arányt vettük figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre

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

Az összes leányvállalatot bevontuk a könyvvizsgálatba, melynek köszönhetően a konszolidált árbevétel és a konszolidált adózás előtti eredmény 100%-át könyvvizsgálattal lefedtük.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Ügyfelekkel szembeni követelésekre képzett értékvesztés

Az amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek nettó összege 2021. december 31-én 509 033 M Ft, ami a mérlegfőösszeg 71,6%-át képezi. A mérlegben megjelenített értékvesztés összege 8 728 M Ft.

A vezetés a kapcsolódó feltételezéseket, egyenlegeket és becsléseket a kiegészítő melléklet

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

Ennek során azon módszerek és folyamatok módosítására összpontosítottunk, melyeket azért

számviteli politikára vonatkozó részének 4.1.b és 6.4 pontjában, valamint az 11., 25., 32.1. és a 36. pontokban tette közzé.

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

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

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

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

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

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

vezettek be, hogy a COVID-19 járvány miatt a jelenlegi és jövőbeli környezetben megfigyelhető megnövekedett bizonytalanság értékvesztésre vonatkozó hatását számszerűsíteni lehessen.

A csoportos értékvesztés esetében szakértőink bevonásával megvizsgáltuk az alkalmazott értékvesztés számítási módszertant és annak standarddal lévő összhangját, mintavételes alapon újraszámoltunk kiválasztott paramétereket, valamint az értékvesztést, megvizsgáltuk a Csoport értékvesztés paraméter számításhoz használt programját.

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

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

Áttekintettük a kiegészítő melléklet 4.1.b és 6.4 pontját és a 11., 25., 32.1 és a 36. pontjait annak érdekében, hogy felmérjük, hogy a közzétételek az előírásokkal összhangban vannak-e.

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

Kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre, mivel az egyenlege jelentős, valamint meghatározása során szubjektív feltételezéseket és megítéléseket igényel a menedzsment részéről, különösen a COVID-19 világjárvány gazdasági hatásának felmérése során tapasztalható magas szintű bizonytalanság miatt.

Egyéb információk: a konszolidált üzleti jelentés

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

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

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

Mivel a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásokat készít, közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősülő anyavállalat és az adott üzleti év mérleg fordulónapján a számviteli törvény 134. § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek teljesültek, így a konszolidált üzleti jelentésében a konszolidálásba bevont vállalkozásokra vonatkozóan a 95/C. § szerinti nem pénzügyi kimutatást kell közzétennie. Ebben a tekintetben nyilatkoznunk kell arról, hogy a konszolidált üzleti jelentés tartalmazza-e a 95/C. §, illetve a 134. § (5) bekezdés szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Csoport 2021. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A konszolidált üzleti jelentés tartalmazza a 95/C. §, (1) bekezdés, illetve a 134. § (5) bekezdés szerinti nem pénzügyi kimutatást.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel

vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

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

Budapest, 2022. február 23.

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



Fundamenta-Lakáskassza
Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság

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

2021. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

2021. DECEMBER 31-EI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	3
A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA	4
A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁSA	5
A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 6.18, ÉS 20. MEGJEGYZÉSEK)	7
A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	8
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	8
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	10
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	10
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	10
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	12
6. JELENTŐS SZÁMVITELI POLITIKÁK	12
7. ÚJ VAGY MÓDOSÍTOTT STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK ALKALMAZÁSA	38
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	39
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	44
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	44
10. ÉRTÉKPAPÍROK	44
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	45
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	47
13. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	48
14. IMMATERIÁLIS JAVAK	49
15. EGYÉB ESZKÖZÖK	51
16. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	51
17. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	52
18. CÉLTARTALÉKOK	52
19. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	56
20. SAJÁT TŐKE	56
21. NETTÓ KAMATBEVÉTEL	57
22. DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	58
23. DEVIZÁS TÉTELEK ÁRFOLYAMNYERESÉGE / -VESZTESÉGE	58
24. AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN („ABÉ”) ÉRTÉKELT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK KIVEZETÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ EREDMÉNY	59
25. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	59
26. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	60
27. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	60
28. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	61
29. NYERESÉGADÓK	62
30. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	66
31. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	74
32. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	74
33. TŐKEMENEDZSMENT	111
34. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	112
35. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	117
36. KORONAVÍRUS (COVID19) HATÁSA A 2021. ÉVI KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓRA	120
37. ÚJRAMEGÁLLAPÍTÁSOK	122

2021. DECEMBER 31-EI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2021.12.31	2020.12.31 (újra- megállapítva)	2020.01.01 (újra- megállapítva)
ESZKÖZÖK				
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.1.	76 903	58 156	57 276
Értékpapírok	10.1.	103 286	140 524	109 412
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.1.	509 033	476 662	452 165
Egyéb pénzügyi követelések	12.	1 158	1 160	656
Ingatlanok, gépek, berendezések	13.	8 418	9 932	10 631
Immateriális javak	14.	8 289	8 126	7 393
Tényleges nyereségadó-követelések	29.	1 020	1 158	613
Halasztott adókövetelések	29.	344	514	185
Egyéb eszközök	15.	2 469	2 037	1 136
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		710 920	698 269	639 467
FORRÁSOK				
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	16.	640 288	632 325	576 089
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	17.	6 936	9 197	8 112
Céltartalékok	18.	1 152	1 183	1 168
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	29.	442	25	0
Halasztott adókötelezettségek	29.	5	0	0
Egyéb kötelezettségek	19.	1 583	1 235	1 381
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		650 406	643 965	586 750
Jegyzett tőke	20.	2 001	2 001	2 001
Tőketartalék	20.	2 100	2 100	2 100
Eredménytartalék	20.	36 575	33 027	28 505
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	20.	13 628	13 089	12 860
Kiegyenlítési tartalék	20.	6 959	6 959	6 959
Általános tartalék	20.	6 669	6 130	5 901
Tárgyévi eredmény	20.	6 210	4 087	7 251
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		60 514	54 304	52 717
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		60 514	54 304	52 717
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó saját tőke		0	0	0
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		710 920	698 269	639 467

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

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

(millió Ft)	Megjegyzés	2021	2020 (újramegállapítva)
Kamatbevételek	21.1.	30 398	29 576
Kamatráfordítások	21.2.	-7 487	-7 270
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	21.	22 911	22 306
Díj- és jutalékbevételek	22.1.	3 624	3 195
Díj- és jutalékráfordítások	22.2.	-1 818	-1 554
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	22.	1 806	1 641
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége	23.	79	-473
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	24.	917	761
Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye	36.	-731	-2 386
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	25.	-1 562	-2 184
Egyéb működési bevételek	26.	506	280
Egyéb működési ráfordítások	27.	-1 995	-1 784
Működési költségek	28.	-14 297	-12 936
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		7 634	5 225
Nyereségadók	29.	-1 424	-1 138
NETTÓ EREDMÉNY		6 210	4 087
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		6 210	4 087

Nettó eredmény

A Társaság tulajdonosaira jutó adózott eredmény	6 210	4 087
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó adózott eredmény	0	0

Teljes átfogó jövedelem

A Társaság tulajdonosaira jutó teljes átfogó jövedelem	6 210	4 087
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó teljes átfogó jövedelem	0	0

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

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

(millió Ft)	Megjegyzés	2021	2020 (újramegállapítva)
NETTÓ EREDMÉNY		6 210	4 087
Működési tevékenységhez kapcsolódó módosítások			
Értékcsökkenés és amortizáció	28.3.	3 139	3 048
Értékpapírok értékvesztése, értékvesztésének visszaírása, nettó	25.	9	79
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése, értékvesztésének visszaírása, nettó	25.	1 504	2 116
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése, értékvesztésének visszaírása, nettó	25.	26	14
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	24.	-917	-743
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye	26.	-5	-630
Lízingekkel kapcsolatos, pénzmozgással nem járó eredményhatások	30.2.	-217	0
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak egyéb kivezetésének eredménye	13.,14.	53	0
Céltartalék képzés és feloldás	18.	-32	15
Nyereségadó-ráfordítás	29.	1 424	1 138
Működési cash-flow az állományváltozások előtt		4 984	5 037
Értékpapírok	10.,24.	933	277
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	-33 875	-26 613
Egyéb pénzügyi követelések	12.	-32	-510
Egyéb eszközök	15.	-423	-1 748
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	16.	7 962	56 237
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével	17.	163	1 534
Egyéb kötelezettségek	19.	350	-576
Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások összesen		-24 922	28 601
Fizetett nyereségadók	19.	-695	-721
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		-14 423	37 004

Befektetési cash-flow	Megjegyzés	2021	2020
Értékpapírok megszerzése	10.,24.	-10 353	-88 887
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek	10.,24.	47 567	58 163
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	13.	-715	-619
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének bevétele	26.	19	40
Immateriális javak megszerzése	14.	-1 555	-1 872
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		34 963	-33 175

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2021	2020
Lízingkötelezettségek visszafizetése	30.2.	-1 236	-1 006
Fizetett osztalék	20.	-557	-1 943
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		-1 793	-2 949
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		18 747	880
Egyenleg előző év december 31-én		58 156	57 276
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	9.	76 903	58 156

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

A tárgyidőszakban a Csoport 6 892 millió Ft (2020: 6 726 millió Ft) kamatot fizetett. A fizetett kamatokból 6 715 millió Ft a működési rész (2020: 6 482 millió Ft), 177 millió Ft a finanszírozási rész (2020: 244 millió Ft). A befolyt kamatok összege az üzleti évben 28 956 millió Ft (2020: 26 610 millió Ft). A befolyt kamatokból 23 240 millió Ft a működési rész (2020: 21 241 millió Ft), 5 716 millió Ft a befektetési rész (2020: 5 369 millió Ft).

2021-ben a lízingkötelezettségek visszafizetésének kamatrésze 177 millió Ft, a tőkerésze 1 059 millió Ft.

A 2021. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 6.18, ÉS 20. MEGJEGYZÉSEK)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	Átértékelési tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó saját tőke	Összesen	
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék					
Egyenleg 2020. január 1-jén (közzétéve)	2 001	2 100	28 874	6 959	5 966	0	7 468	53 368	0	53 368
Módosítás	0	0	-369	0	-65	0	-217	-651	0	-651
Egyenleg 2020. január 1-jén (újra- megállapítva)	2 001	2 100	28 505	6 959	5 901	0	7 251	52 717	0	52 717
Nettó eredmény	0	0	0	0	0	0	4 087	4 087	0	4 087
Egyéb átfogó jövedelem összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	0	4 087	4 087	0	4 087
Előző évre járó osztalék	0	0	-2 500	0	0	0	0	-2 500	0	-2 500
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	7 251	0	0	0	-7 251	0	0	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	4 751	0	0	0	-7 251	-2 500	0	-2 500
Általános tartalék	0	0	-229	0	229	0	0	0	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-229	0	229	0	0	0	0	0
Egyenleg 2020. december 31-én	2 001	2 100	33 027	6 959	6 130	0	4 087	54 304	0	54 304
Egyenleg 2020. december 31-én (közzétéve)	2 001	2 100	33 615	6 959	6 193	0	4 071	54 939	0	54 939
Módosítás	0	0	-588	0	-63	0	16	-635	0	-635
Egyenleg 2020. december 31-én (újra- megállapítva)	2 001	2 100	33 027	6 959	6 130	0	4 087	54 304	0	54 304
Nettó eredmény	0	0	0	0	0	0	6 210	6 210	0	6 210
Egyéb átfogó jövedelem összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	0	6 210	6 210	0	6 210
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	4 087	0	0	0	-4 087	0	0	0
Hozzájárulások és kiosztások összesen	0	0	4 087	0	0	0	-4 087	0	0	0
Általános tartalék	0	0	-539	0	539	0	0	0	0	0
Egyéb tőkemozgások összesen	0	0	-539	0	539	0	0	0	0	0
Egyenleg 2021. december 31-én	2 001	2 100	36 575	6 959	6 669	0	6 210	60 514	0	60 514

A KONSZOLIDÁLT pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó megjegyzések

1. Általános információk

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t (továbbiakban: a „Lakás-takarékpénztár”, a „Társaság”, vagy az „anyavállalat”) – 2003. június 30-ig hatályos cégneven Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarékpénztár Rt.-t – az 1996. december 5-ei alapító okirattal alapították. Az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a Magyar Nemzeti Bank, korábban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének jogelődje) az alapítást az 1997. március 20-án kelt 80/1997. számú határozatában, a tevékenység megkezdését az 1997. május 15-én kelt 255/1997. számú határozatában engedélyezte.

Jelen konszolidált pénzügyi kimutatások a Lakás-takarékpénztár és a leányvállalata (együttesen: a „Csoport”) pénzügyi kimutatásait tartalmazzák.

A Csoport az alábbi vállalkozások konszolidált pénzügyi kimutatásaiban került bevonásra:

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

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

Tulajdonosi szerkezet 2021.12.31-én:

A tulajdonosi szerkezetben 2020.12.31-hez képest nem történt változás.

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

A Csoport fő tevékenysége a lakás-takarékpénztári tevékenység, ezen belül szerződés szerinti betétek gyűjtése, szerződés szerinti hitelnújtás, illetve az ezen szerződésekhez kapcsolódó áthidaló kölcsönök nyújtása, valamint a betétgyűjtési tevékenységhez kapcsolódó pénzügyi szolgáltatási tevékenység közvetítése (ügynöki tevékenység, amely kiterjed a többes ügynökként végzett pénzügyi szolgáltatás közvetítésre, jelzáloghitel közvetítő függő ügynöki tevékenységre, egyéb termékek (pl. lakás-előtakarékossági szerződés) esetében a függő ügynöki tevékenységre, valamint függő (többes ügynöki)

biztosításközvetítésre), valamint tőkepiaci függő ügynöki tevékenység állampapír szerződések közvetítése vonatkozásában, továbbá ingatlanügynöki tevékenység.

A Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft tevékenységi engedélyeit a szabályozó hagyta jóvá, 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 Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft. tevékenységi engedélyeit a szabályozó hagyta jóvá, tevékenysége kiterjed az ingatlanügynöki tevékenységre.

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t a Cg. 01-10-043304 számú cégjegyzékbe 1997. április 24-én bejegyezte.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt.:

adóigazgatási száma: 12217595-4-44

KSH statisztikai számjele: 12217595-6419-114-01

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2011. január 1-jétől csoportos általános forgalmi adóalanyként végzik a tevékenységüket, melyet az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal (jelenlegi nevén Nemzeti Adó- és Vámhivatal) 2010. december 14-én kelt határozatában engedélyezett.

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

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

Csoport azonosító száma: 17781121-5-44

Csoportos közösségi adószáma: HU17781121.

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására a belső igazgatósági tagok jogosultak.

Az üzleti évben a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. Igazgatóságának tagjai:

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató

1121 Budapest, Hegyhát út 15.

Morafcsik László

vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja

2112 Veresegyház, Kilátó utca 9.

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

1065 Budapest, Lázár utca 8. 5. em 1.

Soós Attila

az Igazgatóság tagja

2030 Érd, Iparos utca 136.

2. IFRS-eknek való megfelelés

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

A Csoport a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) szerinti konszolidált éves beszámoló-készítési kötelezettségének jelen konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításával tesz eleget a számviteli törvény 10. § (3) bekezdésének megfelelően.

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2022.02.22-én jóváhagyta.

3. Funkcionális és prezentációs pénznem

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, mint prezentációs pénznemben, kerültek összeállításra, amely a Csoport funkcionális pénzneme.

A forintban prezentált pénzügyi adatok - eltérő jelzés hiányában - millió forintra kerekítve szerepelnek a konszolidált 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 konszolidált 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 konszolidált 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 konszolidált 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 Csoportnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességével kapcsolatban. Ezért a konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek.

4.1. Megfontolások

A számviteli politikák alkalmazása során tett megfontolásokkal kapcsolatos információk, amelyeknek a legjelentősebb a konszolidált 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 Csoport értékeli, hogy az 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 Csoport úgy ítéli meg, hogy az adott pénzügyi eszközre vonatkozó üzleti modell célja a szerződéses cash-flow-k beszedése, a Csoport a kezdeti megjelenítéskor elvégzi az

adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközei szerződéses pénzáramlásainak vizsgálatát, amely vizsgálat alapján megállapítja, hogy az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramlásokat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti besorolására, ezen belül is az üzleti modellre és SPPI-ra vonatkozó számviteli politikát a 6.3. b) megjegyzés mutatja be részletesebben.

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

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

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

Ekkor az ügyletre vonatkozó értékvesztés kiszámításnak módja a következő:

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

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

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

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

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

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

Az IFRS 9 alapján az előretekintő információk beépítéséről a 32.1/d (Jövőre vonatkozó információk) fejezetben található leírás. Továbbá az IFRS 9 lehetőséget ad management overlay alkalmazására is, amennyiben az indokolt, erről bővebb leírás a 32.1/d A koronavírus hatásai című fejezetben található.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Feltételezések és becslési bizonytalanság

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

Céltartalékok

A céltartalékok és a függő kötelezettségek megjelenítése és értékelése is nagyfokú becslési bizonytalanságot foglal magában, különös tekintettel az erőforrások kiáramlásának nagyságára és valószínűségére vonatkozó legfontosabb feltételezésekre. Bővebben lásd a 18. megjegyzést.

Pénzügyi instrumentumok értékvesztése IFRS 9 szerint

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti értékvesztésének meghatározása során a vezetés becslésekkel él annak értékelésekor, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata a kezdeti megjelenítést követően jelentősen nőtt-e, valamint a várható hitelezési veszteség értékelése esetében az előretekinthető információk alkalmazásakor. Bővebben lásd a 6.4. megjegyzést.

Effektív kamatláb meghatározása - ügyfélbónusz

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

A Csoport elemzést készít arra vonatkozóan, hogy mekkora valószínűséggel válik az ügyfél jogosulttá a bónuszra, mert eléri a megtakarítási időszak végét (az akció feltételei teljesültek és a szerződés nem szűnik meg felmondással). Az így meghatározott valószínűséggel veszi figyelembe a Csoport 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 Csoport a bónuszra való jogosultság elvesztését is.

5. Értékelési elvek

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

6. Jelentős számviteli politikák

6.1. A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A leányvállalatok a Csoport által ellenőrzött gazdálkodó egységek. A befektető akkor gyakorol ellenőrzést a befektetést befogadó felett, ha ki van téve a befektetést befogadóban lévő érdekeltségéből származó változó hozamoknak (rendelkezik ilyen hozamokra való jogokkal), és képes a befektetést befogadó feletti hatalmát az ilyen hozamok befolyásolására használni.

A leányvállalatok, vagyis azok a vállalatok, amelyekben a Csoport 50%-ot meghaladó szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi, konszolidálásra kerülnek.

Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

A konszolidált pénzügyi kimutatások a leányvállalatok pénzügyi kimutatásait az ellenőrzés kezdetének napjától az ellenőrzés megszűnésének napjáig tartalmazzák.

Egy leányvállalati befektetésben levő tulajdonosi részesedés csökkenése az ellenőrzés megtartása mellett tulajdonosok közötti tranzakciónak minősül, ezért az értékesítésen nem lehet nyereséget vagy veszteséget elszámolni.

Egy leányvállalati befektetésben levő tulajdonosi részesedés csökkenése, mely az ellenőrzés elvesztésével jár, a megmaradó részesedés valós értékének újraértékelését eredményezi. A valós és könyv szerinti érték közötti különbség a részesedés kivezetésének nyeresége vagy vesztesége, amelyet az eredményben (egyéb bevétel) kell elszámolni.

A Csoportban nincs olyan egység, amelyet a szavazati jogok több mint felének birtoklása mellett nem vont volna ellenőrzés alá. A Csoportban nincs olyan jelentős egység, amelyet úgy ellenőriz, hogy a szavazati jogok kevesebb, mint felét birtokolja.

A konszolidálás során kiszűrésre kerülő tranzakciók

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításakor a leányvállalat minden eszközét és kötelezettségét az anyavállalattal megegyező, egységes értékelési eljárással határozza meg.

A konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során a tagvállalatok közötti ügyletek és elszámolási egyenlegek, valamint az ügyleteken keletkezett nem realizált nyereségek vagy veszteségek a konszolidáció révén kiszűrésre kerülnek.

6.2. Külföldi pénznemben nyilvántartott ügyletek

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

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

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

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

a) Megjelenítés és értékelés

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

A Csoport egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor azokat valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve – amennyiben a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nem az eredménnyel szemben valós értéken értékelt – azon tranzakciós költségekkel,

amelyek közvetlenül a pénzügyi eszköz vagy a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók.

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

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

b) Besorolás

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

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

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

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

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash-flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell

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

- Pénzforgalmi számlák és bankbetétek
- Értékpapírok
- Ügyfelekkel szembeni követelések

- Egyéb ügyfelekkel szembeni követelések: betéti díj követelések (számlanyitási díjak) és egyéb ügyfél követelések
- Egyéb pénzügyi követelések

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

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

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

A Csoport az adott portfóliójára vonatkozóan három üzleti modellt határozott meg,

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

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

Szerződéses pénzáramlások vizsgálata

A Csoport a kezdeti megjelenítéskor elvégzi az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközei szerződéses pénzáramlásainak vizsgálatát, amely vizsgálat alapján megállapítja, hogy az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramlásokat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései („SPPI teszt teljesül”) vagy sem („SPPI teszt nem teljesül”).

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

A Csoport a pénzügyi eszköz szerződéses feltételeit elemzi annak megállapítására, hogy azok olyan cash-flow-kat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, azaz konzisztensek-e egy alapvető kölcsön-megállapodás feltételeivel. Ez magában foglalja annak értékelését is, hogy a pénzügyi eszköznek van-e olyan szerződéses feltétele, amely módosíthatja a szerződéses cash-flow-k ütemezését vagy összegét, és a pénzügyi eszköz élettartama alatt e

szerződéses feltétel alapján beszédhető, szerződéses cash-flow-k kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetése-e. Ennek értékelésekor a Csoport az alábbiakat mérlegeli:

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

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

Átsorolások

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

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

Pénzügyi kötelezettségek besorolása

A Csoport minden pénzügyi kötelezettségét amortizált bekerülési értéken értékelt.

c) Kivezetés

Pénzügyi eszközök kivezetése

A Csoport akkor vezeti ki a pénzügyi eszközöket, ha a szerződéses pénzáramokhoz való jogai megszűnnek vagy lejárnak, illetve ha az eszközhez 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 Csoport 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 Csoport 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 különbséget az eredményben kamatbevételeként/kamatráfordításként kerül elszámolásra.

Kivezetést eredményező módosítások

Adósságinstrumentumoknak jelentősen eltérő feltételek melletti cseréjét a meglévő hitelező és adós között az eredeti pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megszűnéseként és egy új pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség valós értéken történő megjelenítéseként számolja el a Csoport. 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 Csoport.

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

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

Kivezetést nem eredményező módosítások

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

Ha a pénzügyi eszköz vagy kötelezettség kivezetésére nem kerül sor, a Csoportnak meg kell változtatnia a pénzügyi eszköz vagy kötelezettség könyv szerinti értékét azáltal, hogy újraszámítja az „új” pénzügyi eszköz vagy kötelezettség nettó jelenértékét az új szerződéses feltételek (cash-flow-k) és az eredeti effektív kamatláb alapján. Ebben az esetben az „új” pénzügyi eszköz vagy kötelezettség jelenértéke és a pénzügyi eszköznek vagy kötelezettségnek a feltételek módosítása előtti könyv szerinti értéke közötti különbséget az eredményben kamatbevételeként/kamatráfordításként kell elszámolni.

e) Valós értékelés

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

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

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

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

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

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

A Csoport 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 34.3. megjegyzés mutatja be.

6.4. A pénzügyi eszközök értékvesztése, leírások

A pénzügyi eszközök értékvesztésének általános szabályai

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

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

Az értékelés elvégzéséhez a Csoport a pénzügyi eszköznek a hónap végén fennálló nemteljesítési kockázatát és a kezdeti megjelenítéskor fennálló nemteljesítési kockázatát hasonlítja össze, figyelembe véve a hitelkockázatban a kezdeti megjelenítés óta bekövetkezett jelentős növekedésre utaló ésszerű és indokolható, aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló információkat. A Csoport feltételezheti, hogy valamely pénzügyi eszköz hitelkockázata nem nőtt jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, amennyiben megállapításra kerül, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata alacsony a beszámoló fordulónapján.

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

- Kezdeti Rate-el nem rendelkező szerződés
- 30 napon túli késedelemmel rendelkező szerződés

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

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

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

A rating (hitelbesorolás) az egyes ügyletek kockázatosságát jellemző kategória. A rating-skála szerinti érték az értékvesztés meghatározásának elsődleges paramétere, ez képi az egyes kosarakba (*stage*) sorolás, illetve a jelentős változás nagyságának meghatározási alapját. Amennyiben az adott ügylet aktuális besorolása legalább 2 ratinggel magasabb, mint az eredeti, úgy a Csoport jelentősnek tekinti a hitelkockázat növekedését.

A nemteljesítés definícióját a 32.1. megjegyzés tartalmazza. Amennyiben egy pénzügyi eszköz nemteljesítőnek minősül, a Csoport a pénzügyi eszközt *Stage 3*-ba sorolja. A későbbi időszakokban, amennyiben a pénzügyi eszközzel kapcsolatban 3 hónapig nem áll fenn 90 napnál nagyobb késedelem, a pénzügyi eszköz átsorolásra kerül a Default szabályzatban meghatározott kritériumok alapján *Stage 1*-be vagy *Stage 2*-be.

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

A fentiekben bemutatott általános elveket alkalmazza a Csoport 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 előlelet nélkül folyósított lakáskölcsönök; kedvezményes díjtábla alapján nyújtott áthidaló kölcsönök).

A fentiek ellenére a Csoport mindig az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli azon IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelések vagy szerződéses eszközök elszámolt veszteségét, amelyek az IFRS 15 standarddal összhangban nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst (vagy ha a Csoport a gyakorlati megoldást alkalmazza az egyéves vagy rövidebb szerződésekre). Ilyennek minősülnek a Csoport működése során a betéti díj követelések, valamint az egyéb pénzügyi követelések, amelyek esetében a Csoport 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 előzetes információk beépítéséről a „32.1 Hitelezési kockázat” című fejezet, „Jövőre vonatkozó információk” című alfejezetében található részletes leírás.)

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

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

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

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

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

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

A Lakás-takarékpénztár a moratórium 2+ hatálya alá tartozó ügyfelei közül Stage 3-ba sorolta azokat az ügyfeleket, akik munkanélküliség vagy csökkent jövedelmi helyzet miatt maradtak moratóriumban,

míg a vonatkozó MNB körlevél elvárásaival összhangban a többi moratórium hatálya alá tartozó szerződését Stage 2-ben tartotta ill. Stage 2-be sorolta.

ii. Alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszközök

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

A Csoport 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 Csoport a külső minősítővel és annak minősítéseivel kapcsolatos korábbi, vagy az anyavállalat révén elérhető tapasztalatokat is figyelembe véve minden fordulónapon felülvizsgálja.

A Csoport az értékvesztés számítás során standard modellt alkalmaz, minden termék és szegmens esetében.

iii. Vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök

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

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

A pénzügyi eszközök értékvesztésének speciális szabályai

i. Állampapírok és jelzáloglevelek értékvesztése

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

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

ii. Bankközi és jegybanki betétek, látra szóló betétek értékvesztése

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

Értékvesztést a bankközi és jegybanki betétekre csak akkor számol el a Csoport, ha lejáratuk az adott zárási napot követő 4. munkanapon túlra esik és az elszámolandó összeg meghaladja a számviteli politikában meghatározott jelentőségi küszöböt. Ezen pénzügyi eszközök rövid futamidejére tekintettel minden esetben 1 éves PD-vel kerül elszámolásra az értékvesztés.

iii. Áthidaló kölcsönök és lakáskölcsönök értékvesztése

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

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

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

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

iv. Betéti díjkövetelések értékvesztése

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

v. Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése

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

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

vi. Hitelnyújtási elkötelezettségek értékvesztése

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

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a Csoport 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 Csoport azon szerződéses képessége, hogy visszafizetést követeljen és visszavonja a le nem hívott elkötelezettséget, nem korlátozza a hitelezési veszteséggel szembeni kitettségét a szerződéses felmondási időre.

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

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

A várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés megjelenítése a pénzügyi helyzet kimutatásban

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

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

Leírások

Ha nem várható ésszerűen egy pénzügyi eszköz egészének vagy egy részének megtérülése, akkor a Csoport behajthatatlannak minősíti a pénzügyi eszközt és közvetlenül csökkenti a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékét. A leírás kivezetési esemény, amelyre a 6.3. c) megjegyzésben ismertetett szabályokat alkalmazza a Csoport.

A jogi igényérvényesítés alatt álló, és ezen eljárás során behajthatatlannak minősített, valamint ennek következményeként leírásra került követelések esetében a Csoport a jogi eljárásokat nem szünteti meg, tekintettel arra, hogy a szóban forgó követelések a leírás tényétől függetlenül még fennállnak, azonban további eljárási cselekményt, vagy egyéb, a követelés érvényesítésére irányuló lépést nem kezdeményez. Amennyiben a leírást megelőzően megindított eljárás eredményeképpen a leírást követően térülés érkezik, úgy az a még nyilvántartott követelésen elszámolásra kerül, csökkentve ezzel a leírásra került kitettséget.

6.5. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

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

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

6.6. Értékpapírok

A Csoport az értékpapírok között az államkötvényeket, diszkontkincstárjegyeket és jelzálogleveleket mutatja ki. Az elvégzett üzleti modell teszt és SPPI teszt alapján amortizált bekerülési értéken értékeli.

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

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

6.7. 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 Csoport 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 Csoport a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat a bekerülési érték részének tekinti és az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak, és jutalékok elszámolása az effektív kamatláb módszerrel történik.

6.8. Egyéb pénzügyi követelések

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

A Csoport ezeket a követeléseket a kezdeti megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken értékeli.

6.9. Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

b) Értékelés a megjelenítés után

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

c) Későbbi kiadások

A Csoport 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 Csoport. Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenésének meghatározása lineárisan történik, figyelembe véve a használat várható időtartamát, valamint a maradványértéket.

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

Kategóriák	hasznos élettartam (év)
Bérelt ingatlanon létrehozott érték	a bérbevétel időpontjáig
Használati jog eszközök	a bérbevétel időpontjáig
Számítástechnikai eszközök	3-12 év
Telefonok és egyéb kommunikációs eszközök	2-7 év
Bútorok, berendezések, felszerelések, ügyvitel technikai eszközök	7 év
Lízingbe adott gépjárművek	5 év
Gépjárművek	4-6 év
Képzőművészeti alkotások	-
Nem pénzügyi gépek és berendezések	7 év
Egyéb tárgyi eszközök	7 év

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

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

e) Értékvesztés

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékvesztése a 6.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

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

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

6.10. Immateriális javak

a) Kezdeti megjelenítés és értékelés

Vásárolt immateriális javak

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

Saját előállítású immateriális javak

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

- kutatási/felmérési szakaszra; és
- fejlesztési szakaszra.

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

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

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

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

b) Értékelés a megjelenítés után

A Csoport az immateriális javak tételeinek kezdeti megjelenítést követő értékelésére a bekerülési érték modellt alkalmazza.

c) Későbbi kiadások

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

d) Amortizáció

A Csoport felméri, hogy egy adott immateriális eszköz hasznos élettartama határozott vagy határozatlan. A Csoport 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 Csoport nem számol el amortizációt, azonban évente értékvesztési tesztet végez, amely során az immateriális eszköz könyv szerinti értékét összehasonlítja annak megtérülő értékével, függetlenül attól, hogy van-e értékvesztésre utaló jelzés.

e) Értékvesztés

Az immateriális eszközök értékvesztése a 6.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

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

Az immateriális eszköz kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget nettó módon, az elidegenítésből befolyó nettó bevétel, ha van, valamint az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetként határozza meg a Csoport, 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 Csoport becsléseket végez az eszköz megtérülő értékére. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati értéke közül a magasabbik. Az értékvesztés mértékének meghatározásakor a Csoport külső és belső információkat vesz figyelembe.

A Csoport összeghatártól függetlenül, minden esetben egyedi vizsgálat alapján határozza meg a nem pénzügyi eszközök értékvesztésének, értékvesztés visszairásának elszámolását.

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

Az értékvesztést a Csoport az egyéb működési ráfordítások, a visszairást pedig az egyéb működési bevételek soron mutatja ki.

6.12. Lízingek

a) Lízing definíciója, azonosítása

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

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

- a szerződés magában foglalja egy azonosított eszköz használatát. Az azonosított eszköz explicit vagy implicit módon meghatározott, fizikailag elkülönült vagy lényegében egy fizikailag elkülönült eszköz teljes kapacitását kiteszi. Amennyiben a szállítónak tényleges helyettesítési joga van, az eszköz nem azonosított;

- a Csoportnak joga van lényegileg az összes, a használatból eredő gazdasági haszon megszerzésére a használati időszak alatt; és
- a Csoport jogosult az eszköz használatát irányítani. A Csoport akkor rendelkezik ezzel a joggal, ha döntési joga van olyan kérdésekben, amelyek jelentősen befolyásolják a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntéseket. Azokban a ritka esetekben, amikor a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntések előre meghatározottak, a Csoport akkor jogosult az eszköz használatát irányítani, ha:
 - a Csoportnak joga van üzemeltetni az eszközt, vagy
 - a Csoport oly módon alakította ki az eszközt, amely előre meghatározza a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntéseket.

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

b) A Csoport, mint lízingbevevő

A Csoport lízingbevevőként ingatlan-, raktár- és gépkocsi bérlettel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik.

A Csoport a lízing kezdőnapjával jeleníti meg a használati-jog-eszközt és a lízingkötelezettséget.

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

A Csoport a bekerülést követően a használati-jog-eszközt bekerülésiérték-modell alkalmazásával értékeli.

A Csoport a lízing kezdőnapja után a használati-jog-eszközt a lineáris módszer szerint értékcsökkenést számol el, a kezdőnaptól számítva a hasznos élettartam vagy a lízing futamidejének vége közül a korábbi időpontig bezárólag. A használati-jog-eszközök becsült hasznos élettartama ugyanolyan módon kerül meghatározásra, mint az ingatlanok, gépek és berendezések esetében (6.9. megjegyzés). Továbbá ha szükséges, a Csoport a használati-jog-eszközt időszakonként értékvesztést számol el, és módosítja a lízingkötelezettség újraértékeléseivel összhangban.

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

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

A lízingkötelezettség értékelésekor az alábbi lízingfizetések kerülnek figyelembevételre:

- fix lízingfizetések, beleértve a lényegileg fix lízingfizetéseket;
- indextől vagy rátától függő változó lízingfizetések, melyeknél a kezdeti értékelés alapja a lízing kezdőnapján érvényes index vagy ráta;

- a maradványérték-garancia keretében várhatóan fizetendő összegek; és
- a vételi opció lehívási ára, ha a Csoport ésszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót, az opcionális megújítási időszakok lízingfizetései, amennyiben a Csoport ésszerűen biztos abban, hogy érvényesíti az opciót, valamint a lízing felmondása miatti kötbérek, kivéve, ha ésszerűen biztos, hogy a Csoport nem mondja fel szerződést a lízing futamidő lejáratá előtt.

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

A Csoport 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 Csoport – 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 Csoport a használatijog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás soron jeleníti meg.

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

c) A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport allízingbe ad általa bérelt irodahelyiséget, valamint az üzletkötőknek lízingbe ad saját tulajdonú gépkocsikat.

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

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

Pénzügyi lízing

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

A Csoport a nettó lízingbefektetés értékeléséhez a lízing implicit kamatlábát alkalmazza. Allízing esetében, ha a lízing implicit kamatlába nehezen meghatározható, a Csoport, mint közbenső

lízingbeadó a fő lízinghez használt diszkontrátát is használhatja a nettó allízingbefektetés értékeléséhez (az allízinghez kapcsolódó kezdeti közvetlen költségekkel kiigazítva).

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

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

A Csoport a nettó lízingbefektetésre a pénzügyi eszközök kivezetésére (lásd 6.3. c) megjegyzést) és a pénzügyi eszközök értékvesztésre vonatkozó követelményeit (lásd 6.4. megjegyzést) alkalmazza, valamint rendszeresen felülvizsgálja a bruttó lízingbefektetés kiszámításához használt becsült nem garantált maradványértéket. Amennyiben a becsült nem garantált maradványérték csökkent, a Csoport felülvizsgálja a bevételnek a lízing futamideje alatti felosztását, és azonnal megjeleníti az elhatárolt összegek bármely csökkenését.

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

Operatív lízingügyletek

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

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

A Csoport az értékcsökkenést a 6.9. d.) megjegyzésben bemutatott módszer alapján számítja ki.

Az operatív lízingügyletek a 30.2. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

6.13. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

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

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

6.14. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

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

6.15. Céltartalékok

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

A Csoport 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 kamatként kerül megjelenítésre.

A Csoport által képzett céltartalékokról bővebben lásd a 18. megjegyzést.

6.16. Függő kötelezettségek

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

A Csoport a függő és jövőbeni kötelezettségek közé sorolja többek között a hitelnyújtási kötelezettségeket.

A hitelnyújtási elkötelezettség a Csoport visszavonhatatlan kötelezettségvállalása.

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

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

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a Csoport értékvesztést képez, bővebben lásd a 6.4 megjegyzést.

6.17. Függő követelések

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

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

6.18. Tőke és tartalékok

a) Jegyzett tőke

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

b) Tőketartalék

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

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

c) Eredménytartalék

Az eredménytartalék alapvetően az alábbiakat foglalja magában:

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

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

d) Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartaléknak minősülnek a jogszabály által előírt tartalékok, melyek a Csoport 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 Csoport kiegyenlítési tartalékot képez, illetve az előző évben megképzett kiegyenlítési tartalékot kiegészíti tárgyév december 31-én. A kiegyenlítési tartalék nem tartozik az IAS 37 hatálya alá. Az IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásokban a kiegyenlítési tartalékot a Csoport az eredménytartalék terhére képzí meg, összege korlátozza fizethető osztalék értékét.

A kiegyenlítési tartalék tárgyévi képzésének alapját a kihelyezett szabad eszközök tárgyévi hozamának (ide értendők az áthidaló hitelek után kapott díjbevételek és a fizetett és várhatóan fizetendő jutalékok, valamint ezen hitelek után elszámolt értékvesztések is) és a szabad eszközök tárgyévi átlagos

állományának a kollektív kamat mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözeteként kell kiszámítani. A kiegyenlítési tartalék maximális értéke a Csoport 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 Csoportnak felhasználnia.

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

Általános tartalék

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

6.19. Kamatbevételek és kamatráfordítások

A konszolidált eredménykimutatás kamatbevételek sora kizárólag az effektív kamatláb módszerrel megállapított kamatbevételeket tartalmazhatja. A Csoport jelenleg kizárólag amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökkel rendelkezik.

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

- vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök, melyek esetében a Csoport 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 Csoport a következő beszámolási időszakokban az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére alkalmazza.

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

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

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

A Csoport által a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításakor a kamatbevételekben/kamatráfordításokban megjelenített összegekre vonatkozó számviteli politikát a 6.3. d) megjegyzés tartalmazza.

6.20. Díj- és jutalékbevételek, díj- és jutalékráfordítások

A pénzügyi szolgáltatások díjaival kapcsolatos bevétel elszámolása azokról 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 Csoport.

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

Ezek a díj- és jutalékbevételek akkor kerülnek megjelenítésre, amikor a kapcsolódó szolgáltatást nyújtja a Csoport, a díj- és jutalékráfordítások pedig akkor, amikor a szolgáltatás teljesítésre kerül.

A fentiek felül a Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft jogosult a vele megbízási szerződésben álló Üzletkötők által közvetített partnerek pénzügyi és biztosítási termékei után a partnerek felé havi elszámolásban, hó zárást követően jutalékot kiszámlázni. Valamint az Üzletkötők is jogosultak ezen ügyletek után jutalékot számlázni.

6.21. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

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

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

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

6.23. A bevétel elszámolás általános elvei IFRS 15 alapján

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

- a szerződő felek a szerződést (írásban, szóban vagy más szokásos üzleti gyakorlatnak megfelelően) jóváhagyták, és elkötelezettek saját köteleik teljesítése mellett;
- a Csoport azonosítani tudja az egyes feleknek az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos jogait;
- a Csoport azonosítani tudja az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos fizetési feltételeket;
- a szerződésnek kereskedelmi tartalma van (vagyis a szerződés eredményeképpen várhatóan megváltozik a gazdálkodó egység jövőbeli cash-flow-inak kockázata, ütemezése vagy összege); és
- valószínű, hogy a Csoport be fogja szedni azt az ellenértéket, amelyre az áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért jogosultságot fog szerezni. Annak értékelésekor, hogy az ellenértékösszeg beszedése valószínű-e, a Csoport csak azt veszi figyelembe, hogy a vevő képes-e és szándékozik-e megfizetni az ellenértékösszeget annak esedékességekor. Ha a Csoport árendeményt adhat a vevőnek, vagyis az ellenérték változó, akkor előfordulhat, hogy az az ellenértékösszeg, amelyre a Csoport jogosultságot fog szerezni, alacsonyabb lesz a szerződésben rögzített árnál.

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

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

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

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

A fentiektől ellenkező esetben egy időpontban történik a teljesítés.

Amikor (vagy amint) a Csoport kielégíti a teljesítési kötelmet, az adott teljesítési kötelemhez allokkált üzleti ár összegét bevételként jeleníti meg (az üzleti árba bele nem értve a korlátozás alá eső, változó ellenértékre vonatkozó becsléseket).

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

6.24. Munkavállalói juttatások

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

A Csoport jelenleg nem nyújt munkaviszony megszűnése utáni munkavállalói juttatásokat.

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

6.25. Nyereségadó

A Csoport nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot.

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

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

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

A Csoportnak akkor kell, és csak akkor lehet beszámítania halasztott adóköveteléseit és halasztott adókötelezettségeit egymással szemben, ha:

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

Halasztott adókövetelést csak olyan mértékben mutat ki a Csoport, amilyen mértékben valószínű, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben az átmeneti különbözet felhasználható. A halasztott adókövetelések minden egyes mérlegfordulónapon felülvizsgálatra kerülnek és olyan mértékig csökkentésre kerülnek, amilyen mértékben a kapcsolódó adóelőny realizálása már nem valószínű.

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

6.26. Egyéb átfogó jövedelem

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

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

7. Új vagy módosított standardok és értelmezések alkalmazása

A Csoport konzisztensen alkalmazta a 6. megjegyzésben bemutatott számviteli politikákat a pénzügyi kimutatásokban bemutatott minden időszakra vonatkozóan.

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

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

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

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

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

- További IFRS 7 közzétételi kötelezettségek az IBOR-reformhoz kapcsolódóan: A módosítások előírják a következők közzétételét: (1) a gazdálkodó egység hogyan kezeli az alternatív referenciakamatlábra való átállást, annak előrehaladását és az átállásból eredő kockázatokat; (2). mennyiségi információk a még átállás előtt álló derivatív és nem derivatív ügyletekről, jelentős kamatláb-referenciaalap szerint lebontva; és (3) a kockázatkezelési stratégiában az IBOR reform eredményeként bekövetkezett változások leírása.

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

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

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

Az IBOR reform nem fogja érinteni a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásait.

8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

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

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

Az új standard nem fogja érinteni a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásait.

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

- **Hatálybalépés napja:** Az IFRS 17 (a módosításokat is magában foglaló) hatálybalépését két évvel elhalasztották 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra; és az IFRS 9 alkalmazása alóli ideiglenes mentesség rögzített lejáratú dátuma az IFRS 4-ben szintén 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra halasztották.
- **A biztosítás megszerzés cash flow-inak várható megtérülése:** A gazdálkodó egységnek az akvizíciós költségek egy részét hozzá kell rendelnie a kapcsolódó várható szerződés-megújításokhoz, és ezeket a költségeket eszközként kell megjelenítenie mindaddig, amíg a gazdálkodó egység meg nem jeleníti a szerződés megújításait. A gazdálkodó egységeknek minden fordulónapon fel kell mérniük az eszköz megtérülését, és a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött megjegyzésekben konkrét információkat kell megadniuk az eszökről.
- **A befektetési szolgáltatásoknak tulajdonítható szerződéses szolgáltatási árrés:** A fedezeti egységeket a biztosítási fedezet és a befektetési szolgáltatások előnyeinek mennyiségének és várható időtartamának figyelembevételével kell meghatározni a változó díjas megközelítés szerinti szerződések esetében, míg a „befektetés-hozam szolgáltatást” tartalmazó egyéb szerződések esetében az általános modell alkalmazandó. A befektetési tevékenységekkel kapcsolatos költségeket a biztosítási szerződés keretein belüli cash flow-ként kell szerepeltetni, amennyiben a gazdálkodó egység az ilyen tevékenységeket a szerződő biztosítási fedezetéből származó előnyök növelése érdekében végzi.
- **Tartott viszontbiztosítási szerződések – a veszteségek megtérülése:** Ha a gazdálkodó egység veszteséget jelenít meg az alapul szolgáló biztosítási szerződések egy terhes csoportjának kezdeti megjelenítésekor, vagy a hátrányos mögöttes szerződések csoporthoz történő hozzáadásakor, akkor a gazdálkodó egységnek módosítania kell a kapcsolódó csoport szerződéses szolgáltatási árrését, a megtartott viszontbiztosítási szerződések összegét, és a birtokolt viszontbiztosítási szerződéseken nyereséget kell elszámolni. A birtokolt viszontbiztosítási szerződésből megtérült veszteség összegét úgy határozzák meg, hogy megszorozzák az alapul szolgáló biztosítási szerződéseken elszámolt veszteséget és az alapul szolgáló biztosítási szerződésekre vonatkozó követelések azon százalékát, amelyet a gazdálkodó egység a birtokolt viszontbiztosítási szerződésből megtérít. Ez a követelmény csak akkor érvényes, ha a megkötött viszontbiztosítási szerződést az alapul szolgáló biztosítási szerződéseken a veszteség elszámolása előtt vagy azzal egy időben jelenítik meg.
- **Egyéb módosítások:** Az egyéb módosítások egyes hitelkártya- (vagy hasonló) szerződésekre és egyes kölcsönszerződésekre vonatkozó hatálykizárásokat tartalmaznak: a biztosítási szerződés eszközeinek és kötelezettségeinek bemutatása a pénzügyi helyzet kimutatásban csoportok helyett portfóliókban; a kockázatcsökkentési lehetőség alkalmazhatósága a pénzügyi kockázatok mérséklése során tartott viszontbiztosítási szerződések és az eredménnyel szemben valós értéken értékelt nem származékos pénzügyi instrumentumok használatával; a számviteli politika választása a korábbi közbenső pénzügyi kimutatásokban tett becslések megváltoztatására az IFRS 17 alkalmazásakor; a biztosítási szerződés feltételei alapján kifejezetten a szerződőt terhelő jövedelemadó-befizetések és bevételek beszámítása a teljesítés pénzforgalmába; valamint kiválasztott átmeneti kedvezmények és egyéb kisebb módosítások.

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

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

A módosítások nem fogják érinteni a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásait.

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

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

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

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

Rendeltetésszerű használat előtti bevétel, hátrányos szerződések – szerződés teljesítésének költsége, hivatkozás a koncepcionális keretre – az IAS 16, az IAS 37 és az IFRS 3 szűkített hatályú módosításai, valamint az IFRS-ek 2018-2020 közötti éves fejlesztései – az IFRS 1, IFRS 9 módosításai, IFRS 16 és IAS 41 (kiadva 2020. május 14-én, 2022. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes). Az IAS 16 módosítása megtiltja, hogy a gazdálkodó egység az eszköz bekerülési értékéből levonja az előállított áruk értékesítéséből származó bevételt, miközben a gazdálkodó egység az eszközt rendeltetésszerű használatra előkészíti. Az ilyen tételek értékesítéséből származó bevétel az előállításuk költségeivel együtt most az eredményben kerül elszámolásra. A gazdálkodó egység az IAS 2 standardot fogja használni ezen tételek bekerülési értékének mérésére. A költség nem tartalmazza a tesztelt eszköz értékcsökkenését, mivel az nem áll készen a rendeltetésszerű

használatra. Az IAS 16 módosítása azt is egyértelművé teszi, hogy a gazdálkodó egység „teszteli, hogy az eszköz megfelelően működik-e”, amikor értékeli az eszköz műszaki és fizikai teljesítményét. Az eszköz pénzügyi teljesítménye nem releváns ebben az értékelésben. Ebből adódóan egy eszköz képes lehet a vezetés szándéka szerint működni és értékcsökkenés elszámolását indikálni azelőtt, hogy elérné a vezetés által elvárt működési teljesítményszintet.

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

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

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

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

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

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

A módosítások nem fogják érinteni a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásait.

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

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

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

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

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

A módosítás nem fogja érinteni a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásait.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Az MNB-nél elhelyezett, forintban vezetett pénzforgalmi számlák	99	44
Az MNB-nél 3 hónapon belüli lejáratú betétszámlák	72 007	51 591
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	3 747	1 871
3 hónapon belüli hitelintézeti betétek	1 050	4 650
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	76 903	58 156

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

A pénzeszközök hitelminősítési besorolását a 32. megjegyzés tartalmazza.

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

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

Az értékpapírok állományának csökkenését a lejáratok és értékesítések okozták a tárgyévben.

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

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

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

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

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

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	517 761	483 689
Értékvesztés-állomány (-)	-8 728	-7 027
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	509 033	476 662

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2021.12.31.			2020.12.31.		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Áthidaló kölcsönök	110 114	-479	109 635	105 245	-278	104 967
Azonnali áthidaló kölcsönök	352 475	-7 745	344 730	322 976	-6 281	316 695
Lakáskölcsönök	54 954	-504	54 450	55 290	-468	54 822
Egyéb ügyfélkövetelések	218	0	218	178	0	178
Összesen	517 761	-8 728	509 033	483 689	-7 027	476 662

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Lízingkövetelések	411	449
Vevőkövetelések	64	76
Jutalékbevételek elhatárolás	350	303
Üzletkötőkkel szembeni követelések	16	24
Óvadék	297	294
Egyéb	63	45
Értékvesztés állomány (-)	-43	-31
Egyéb pénzügyi követelések összesen	1 158	1 160

A lízingbeadással kapcsolatban a 30.2. számú megjegyzés tartalmaz részletesebb információkat.

13. Ingatlanok, gépek, berendezések

13.1. táblázat - Ingatlanok, gépek és berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon létrehozott érték	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2020. január 1-jén	2 052	3 501	1 045	0	6 598
Üzembe helyezés	24	485	110	-619	0
Beszerzés	0	0	0	619	619
Csökkenések	-194	-115	-18	0	-327
Egyenleg 2020. december 31-én	1 882	3 871	1 137	0	6 890
Egyenleg 2021. január 1-jén	1 882	3 871	1 137	0	6 890
Üzembe helyezés	45	332	335	-712	0
Beszerzés	0	0	0	715	715
Csökkenések	-133	-121	-14	0	-268
Egyenleg 2021. december 31-én	1 794	4 082	1 458	3	7 337
Értékcsökkenés és értékvesztés					
Egyenleg 2020. január 1-jén	-344	-1 681	-227	0	-2 252
Tárgyévi értékcsökkenés	-215	-485	-135	0	-835
Csökkenések	26	111	51	0	188
Egyenleg 2020. december 31-én	-533	-2 055	-311	0	-2 899
Egyenleg 2021. január 1-jén	-533	-2 055	-311	0	-2 899
Tárgyévi értékcsökkenés	-197	-540	-153	0	-890
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés	0	0	-1	0	-1
Csökkenések	90	112	5	0	207
Egyenleg 2021. december 31-én	-640	-2 483	-460	0	-3 583
Nettó érték					
Egyenleg 2020. december 31-én	1 349	1 816	826	0	3 991
Egyenleg 2021. december 31-én	1 154	1 599	998	3	3 754

A lízingekhez kapcsolódó használati jog eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 30.2-es megjegyzésben.

A Csoport jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2021. december 31-én 533 millió Ft (2020.12.31: 310 millió Ft).

14. Immateriális javak

14.1. táblázat - Immateriális javak mozgástábla

(millió Ft)	Saját előállítású szoftver	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Használatba nem vett immateriális javak	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2020. január 1-jén	1 906	1 892	7 578	194	11 570
Üzembe helyezés	487	199	950	-1 572	64
Beszerzés	0	0	0	1 872	1 872
Csökkenések	-8	0	-1	0	-9
Egyenleg 2020. december 31-én	2 385	2 091	8 527	494	13 497
Egyenleg 2021. január 1-jén	2 385	2 091	8 527	494	13 497
Üzembe helyezés	414	142	746	-1 302	0
Beszerzések	0	0	0	1 545	1 545
Csökkenések	-15	-149	-52	0	-216
Egyenleg 2021. december 31-én	2 784	2 084	9 221	737	14 826
Amortizáció és értékvesztés					
Egyenleg 2020. január 1-jén	-482	-1 320	-2 375	0	-4 177
Tárgyévi amortizáció	-221	-162	-818	0	-1 201
Csökkenések	7	0	0	0	7
Egyenleg 2020. december 31-én	-696	-1 482	-3 193	0	-5 371
Egyenleg 2021. január 1-jén	-696	-1 482	-3 193	0	-5 371
Tárgyévi amortizáció	-311	-181	-867	0	-1 359
Csökkenések	14	133	46	0	193
Egyenleg 2021. december 31-én	-993	-1 530	-4 014	0	-6 537
Nettó érték					
Egyenleg 2020. december 31-én	1 689	609	5 334	494	8 126
Egyenleg 2021. december 31-én	1 791	554	5 207	737	8 289

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

Az immateriális javak bruttó értéke a Csoportnál zajló informatikai fejlesztések következtében nőtt. Az immateriális javak között a Csoport az üzleti tevékenységéhez kapcsolódó adminisztrációs, nyilvántartási és kalkulációs célú eszközöket mutatja ki. Az immateriális javak értékvesztésének tesztelése évente történik, értékvesztés elszámolása a tárgyévben és előző évben sem vált szükségessé.

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

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

15. Egyéb eszközök

15.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Készletek	79	97
Elhatárolások	1 091	503
Előlegek	83	73
Egyéb adójellegű tételek	887	1 076
További egyéb eszközök	329	288
Egyéb eszközök összesen	2 469	2 037

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

16. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

16.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	491 122	483 552
Állami támogatás és kamatai	115 062	116 556
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	742	531
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	27 362	25 665
Állami támogatás és kamatai	5 964	5 994
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	36	27
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	640 288	632 325

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 Csoport a lakás-előtakarékoskodó lakás-előtakarékosági elkülönített számláján éves rendszerességgel jóváírja a megtakarítási év leteltét követő egy hónapon belül. A Csoport a jóváírt állami támogatást és annak kamatait a lakás-előtakarékoskodó számláján elkülönítve kezeli. A jóváírt állami támogatások az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek között kerülnek kimutatásra a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

2007. január 1-je után kezdődő megtakarítási évek esetében azokat a megtakarítókat, akik a megtakarítási év során rendszertelenül teljesítik befizetéseiket, állami támogatás- és kamatvesztés is érheti. (A harmadik és a negyedik megtakarítási negyedévben befizetett összegre csak a teljes évi

megtakarítás alapján megszolgált állami támogatás maximum 25-25%-a igényelhető a Magyar Államkincstártól.) Az állami támogatásra való jogosultságot elveszti a lakás-előtakarékoskodó, ha a megtakarítási ideje a betét felvételekor nem érte el a négy évet, vagy a támogatással és kamatokkal növelt betétjét nem megfelelő, Magyarország területén megvalósuló lakáscélra használja fel. Amennyiben a betét felvételekor a megtakarítási idő még nem érte el a négy évet, a Csoport 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 Csoport 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.

17. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

17.1. táblázat - Egyéb pénzügyi kötelezettségek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Lízingkötelezettségek	6 017	7 666
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek	134	143
Szállítók	79	217
Kauciók	63	61
Alapítókkal szembeni osztalékfizetési kötelezettség	0	557
Egyéb	643	553
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	6 936	9 197

A lízingek bemutatását a 30.2. megjegyzés tartalmazza.

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

18. Céltartalékok

18.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	2
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	367	337
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	129	124
Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	205	228
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	316	350
Autóbankra képzett céltartalék	4	5
Bónuszbankra képzett céltartalék	31	60
Hitelkeretre képzett céltartalék	100	77
Céltartalékok egyenlege összesen	1 152	1 183

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

18.2 táblázat - Céltartalékok változása

(millió Ft)	Peres ügyekre képzett céltartalék	Pontgyűjtő programokban igazolt pontokhoz kapcsolódó céltartalék	Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	Minőségi jutalék- bónuszhoz kapcsolódó céltartalék	Javadalmazás i politika alapján képzett céltartalék	Egyéb kötelezett -ségekre képzett céltartalék	Autóbankr a képzett céltartalék	Bónusz- bankra képzett céltartalék	Hitelkeretr e képzett céltartalék	Összesen
Egyenleg 2020. január 1-jén	5	10	355	117	164	303	10	102	102	1 168
Tárgydíszaki képzés	2	0	27	45	64	71	2	0	719	930
Tárgydíszaki felhasználás	0	-10	-45	-38	0	-24	-7	-42	-744	-910
Tárgydíszaki feloldás	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5
Egyenleg 2020. december 31-én	2	0	337	124	228	350	5	60	77	1 183
Tárgydíszaki képzés	0	0	79	46	52	65	0	0	880	1 122
Tárgydíszaki felhasználás	0	0	-49	-41	-75	-99	-1	-29	-857	-1 151
Tárgydíszaki feloldás	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
Egyenleg 2021. december 31-én	0	0	367	129	205	316	4	31	100	1 152
Hosszú lejáratú rész	0	0	186	68	205	101	0	31	0	591
Rövid lejáratú rész	0	0	181	61	0	215	4	0	100	561

18.1. Folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék

Egy peres ügynél annak értékelésekor, hogy a múltbeli esemény meglévő kötelmet eredményezett-e, a Csoport 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 Csoport felhasználja a céltartalékot, ellenkező esetben felszabadítja. A céltartalék felhasználása, illetve felszabadítása az egyedi ügyek szintjén kerül meghatározásra.

18.2. 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 Csoport céltartalékot képez.

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

18.3. 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 Csoport a mindenkor hatályos szerződésben részletezett mértékű jutalékbónuszt fizet a Kft. üzletkötőinek. A megtakarítási kezdet hónapja is beszámításra kerül a vizsgálati időszakba, vagyis a Csoport 13 hónapot vesz figyelembe. Ha ez az arány nem éri el a 30%-ot, akkor a korábban kifizetett kötési jutalék, valamint bónuszjutalék is visszaírásra kerül, és ennek a bónuszjutalék-visszaírásnak a várható összege csökkenti a képzendő céltartalékot.

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

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

18.4. Autóbankra képzett céltartalék

Az Autóbank program egy az üzletkötőket megtakarításra és befektetésre ösztönző program. Az üzletkötőtől egy vállalt havi értékesítési teljesítményt és megtakarítást vár el a Csoport, mely összeget elhelyez egy befektetési szolgáltatónál nyitott befektetési számlán. A megtakarítás mellé a Csoport által bónuszjutalék kerül kifizetésre a programban vállalt, illetve előírt futamidő végén. Az így összegyűlt összeget az üzletkötő a kiírás szerint új autó vásárlására köteles fordítani.

Mivel az Autóbank programra képzett céltartalékok jellemzően a tárgyévet követő évben felhasználásra kerülnek, ezért a Csoport nem tekinti lényegesnek a diszkontálás hatását, így eltekint annak alkalmazásától a céltartalék értékelése során.

Az Autóbank programra képzett céltartalék elszámolása negyedévente, az előző időszak állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra.

18.5. Bónuszbankra képzett céltartalék

A Bónuszbank program egy, a SZEB vezetés és vezető Személyi Bankárok számára kidolgozott, mutatószámokon alapuló ösztönző és hűségprogram. A Bónuszbank alapján kifizetendő jutalom nagyságát az értékesítési teljesítményen kívül vállalati mutatószámok is befolyásolják. Ezen résztényezők súlyozott átlaga adja a Bónuszbank mutató értékét, amellyel a bónuszkeretet korrigálva alakul ki a jutalékalap.

A jutalékalap 5 éven keresztül, 5 egyenlő részletben kerül kifizetésre. Ezekhez a várható kifizetésekhöz a Csoport kifizetési valószínűséget rendel, így alakítva ki a céltartalék képzés alapját. Ezen várható kifizetések összegét a pontosabb becslés érdekében a Csoport a 7 éves államkötvény hozamával diszkontálja.

A Bónuszbank programra képzett céltartalék elszámolása évente, az előző időszak állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra. A tárgyévben Bónuszbankra visszatartott jutalékokat a pénzügyi kimutatások fordulónapjáig havonta elhatárolja a Csoport. Erre a céltartalékra már nincs új képzés.

18.6. Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék

A Csoport javadalmazási politikája alapján egy meghatározott vezetői kör prémiumának kifizetése több évre elosztva történik. Azokat az összegeket, amelyek kifizetése a következő évben esedékes, a Csoport 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.

18.7. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék

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

- A 2018. októberi Ltp. törvény módosításához kapcsolódóan 2018.10.16-i dátummal jelentős mennyiségű ajánlat és szerződésmódosítás érkezett be a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által meghatározott időponthoz képest késve a Társasághoz. 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 Társaság, és erre céltartalékot képzett.
- Amennyiben az ügyfél ügyfélbónuszra jogosult, és a szerződés futamidejének végét elérte, de a kifizetésről még nem rendelkezett, a Lakás-takarékpénztár céltartalékot képez az ügyfélnek járó ügyfélbónusz összegére.
- Az üzletkötői értékesítési versenyek jutalomújtjaira az ismert utak várható költségeinek függvényében havonta céltartalékot képez a Csoport. A céltartalék képzésének alapja a versenyút átlagos költsége becslés vagy a harmadik féllel szemben kötött szerződés alapján, ezen költségek járulékvonzata, valamint minden olyan dologi költség, amelyek az utazás során felmerülnek. Mivel a versenyutakra képzett céltartalékok jellemzően a tárgyévet követő évben felhasználásra kerülnek, ezért a Csoport eltekint a diszkontálástól.

18.8. Hitelkeretre képzett céltartalék

További információkat a 6.4 megjegyzés tartalmaz.

19. Egyéb kötelezettségek

19.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Elhatárolások	401	305
Felmondott állami támogatás	238	252
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	818	560
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	122	103
További egyéb kötelezettségek	4	15
Egyéb kötelezettségek összesen	1 583	1 235

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

20. Saját tőke

20.1. Jegyzett tőke

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

20.2. Tőketartalék

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

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

20.3. Eredménytartalék

A Csoport eredménytartaléka az előző évek felhalmozott eredményeinek a tulajdonosoknak kifizetett osztalékkal csökkentett értékét tartalmazza.

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

A mérlegfordulónap után a Csoport vezetése nem javasolt osztalékfizetést.

20.4. Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

Kiegyenlítési tartalék

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

A tárgyévben kiegyenlítési tartalék képzésére nem került sor.

Általános tartalék

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

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

21. Nettó kamatbevétel

21.1. Kamatbevételek

21.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2021	2020
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	870	177
Értékpapírok kamatbevételei	3 468	4 564
Államkötvények kamatbevételei	3 452	4 507
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	7	47
Jelzáloglevelek kamatbevételei	9	10
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	26 047	24 827
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	18 094	16 928
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	5 139	5 027
Lakáskölcsönök kamatbevételei	2 814	2 872
Kamatbevétel lízingügyletekből	13	8
Kamatbevételek összesen	30 398	29 576

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek az effektív kamatlábmódszer alkalmazásával kerültek elszámolásra. A kamatbevételek között mutatja ki a Csoport a pénzügyi eszközök kivezetéssel nem járó módosításának, valamint az instrumentum várható cash-flow-ira vonatkozó becslés változásának eredményét, mely a kamatbevételek 25 millió Ft összegű (2020: 64 millió Ft) csökkenését eredményezte.

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

21.2. Kamatráfordítások

21.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-7 300	-7 024
Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások	-6 048	-5 731
Állami támogatásra jutó kamatráfordítások	-1 252	-1 293
Pénzügyi eszközök negatív kamatbevétele	-10	-2
Lízing kamatráfordítása	-177	-244
Kamatráfordítások összesen	-7 487	-7 270

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

22. Díjak, jutalékok nettó eredménye

22.1. Díj- és jutalékbevételek

22.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2021	2020
Lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételei	2 161	2 192
Hitelek díjbevétele	313	244
Betétek utáni díjbevétel	1 848	1 948
Egyéb jutalék és díjbevétel	1 463	1 003
Díj és jutalékbevételek összesen	3 624	3 195

Az egyéb jutalékbevételek az állampapírok, valamint egyéb, pénzügyi és biztosítói termékek közvetítéséből származnak.

22.2. Díj- és jutalékráfordítások

22.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Hitelek jutalékráfordítása	-152	-100
Betétek miatti jutalékráfordítás	-634	-497
Egyéb jutalék- és díjráfordítások	-587	-483
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-11	-13
Állampapír közvetítés jutalékráfordítása	-64	-60
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-370	-401
Díj és jutalékráfordítások összesen	-1 818	-1 554

23. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

23.1. táblázat - Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

(millió Ft)	2021	2020
Devizaárfolyam különbözete	79	-473
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége összesen	79	-473

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

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

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

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

Az értékpapírokat a Csoport 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 tárgyévi realizált nyereségből az államkötvényeken elért rész 1 121 millió Ft, a diszkont kincstárjegyekre vonatkozó érték 13 millió Ft; a realizált 217 millió Ft veszteség teljes összege az államkötvényekhez tartozik. A 2020-ban kimutatott eredmények is a magyar államkötvények és diszkont kincstárjegyek kivezetésén realizált összegek.

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

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

25. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

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

(millió Ft)	2021	2020
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-1 504	-2 116
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-9	-79
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-26	-14
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	-23	25
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen	-1 562	-2 184

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

25.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása

(millió Ft)	2021	2020
Keletkeztetésből származó növekedés	-613	-222
További képzések	-4 121	-4 797
Feloldás	2 380	2 444
Kivezetésből származó csökkenés	844	453
Leírás/elengedés	6	6
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása összesen	-1 504	-2 116

26. Egyéb működési bevételek

26.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2021	2020
Kártérítési bevétel	33	22
Oktatási tevékenységből származó bevétel	21	23
Tablet, autó, irodahasználati díjakból származó bevétel	79	66
Adómegettérülések	6	21
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítésének nyeresége	5	3
Készletek (Fundamenta magazin, egyéb készletek) értékesítéséből származó eredmény	16	49
Lízing módosításokhoz kapcsolódó eredmény	231	1
Különféle egyéb bevétel	115	95
Egyéb működési bevételek összesen	506	280

Az egyéb bevételek között szerepel a 2021-ben visszaadott bérelt irodaterületekhez kapcsolódó használati jog eszköz és lízingkötelezettség kivezetésének eredménye, mely az előző évhez képesti növekedés oka is egyben.

27. Egyéb működési ráfordítások

27.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
OBA éves díj, szanálási díj	-668	-521
Pénzüntézetű különadó	-1 231	-1 081
Egyéb adók miatti ráfordítások	-36	-26
Immateriális javak, gépek, berendezések, járművek illetve az egyéb eszközök után elszámolt értékvesztés	-1	0
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítésének vesztesége	0	-1
Különféle egyéb ráfordítás	-59	-155
Egyéb működési ráfordítások összesen	-1 995	-1 784

28. Működési költségek

28.1. táblázat - Működési költségek

(millió Ft)	2021	2020
Személyi jellegű ráfordítások	-5 994	-5 360
Anyagjellegű ráfordítások	-5 164	-4 528
Értékcsökkenési leírás	-3 139	-3 048
Működési költségek összesen	-14 297	-12 936

28.2. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Bérek	-4 760	-4 242
Adók és járulékok	-974	-831
Egyéb	-260	-287
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-5 994	-5 360

A foglalkoztatottak év végi statisztikai állományi létszáma 2021. december 31-én 703 fő volt (2020.12.31: 667 fő). Az adók és járulékok összegéből a szociális hozzájárulási adó 2021-ben 720 millió Ft volt (2020: 692 millió Ft).

28.3. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2021	2020
Irodai üzem	-1 392	-1 193
Épületfenntartási költségek	-162	-190
Hozzájárulások és díjak	-134	-124
Bérelt személyzet ráfordításai	-20	-7
Tanácsadás	-394	-449
IT költségek	-1 755	-1 503
Bérleti díjak	-318	-238
PR/marketing költségek	-535	-381
Hatósági szervek	-125	-190
Egyéb költségek	-329	-253
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-5 164	-4 528

28.4. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2021	2020
Ingatlanok, gépek és berendezések	-890	-835
Immateriális javak	-1 359	-1 201
Használati jog eszköz	-890	-1 012
Értékcsökkenési leírás összesen	-3 139	-3 048

29. Nyereségadók

A Csoport nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparűzési adót és az innovációs járulékot. Az egyes adónemek adóalapja eltérő.

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

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

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

29.1. Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

29.1.1. táblázat - Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

(millió Ft)	2021	2020 (újra-megállapítva)
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 249	-1 467
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (-) / bevétel (+))	-1 249	-1 467
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetek keletkezése és visszafordulása	-175	329
Halasztott adórátfordítás (-) / bevétel (+) összesen	-175	329
Nyereségadó összesen	-1 424	-1 138

29.2. A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban elszámolt nyereségadó

A Csoport a kiegyenlítési tartalék halasztott adóját a jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban jeleníti meg, melynek összege 2021. december 31-én 688 millió Ft (2020.12.31: 688 millió Ft). Ezt a halasztott adókötelezettséget hosszú lejáratúnak tekinti a Csoport.

29.3. Effektív adókulcs levezetés

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

29.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)	%	2021	2020 (újramegállapítva)	
		Összeg	%	Összeg
Adózás előtti eredmény		7 634		5 225
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	-9,00%	-687	-9,00%	-470
Egyéb nyereségadók	-10,59%	-809	-14,35%	-750
Egyéb nyereségadók társasági adó hatása	0,95%	73	1,29%	68
Áttérési adó átvezetése	0,00%	0	0,10%	5
Adócsoporton belül más csoporttaghoz kapcsolódó adóhatás	0,23%	18	0,33%	17
Előző évek módosításai	-0,01%	0	1,17%	61
Egyéb	-0,25%	-19	-1,30%	-68
Nyereségadó összesen	-18,65%	-1 424	-21,78%	-1 138

29.4. A halasztott adó egyenlegének változása

A Csoport igazgatósága azt a döntést hozta, hogy a jogszabályok adta lehetőséggel élve az áttérési adó miatt esetlegesen keletkezett ráfordításait az áttérési adóévének és az azt követő két adóév adóalapjában három egyenlő részletben érvényesíti. A csoport halasztott adó jóváírásait, amely a helyi iparüzési adóhoz és innovációs járulékhoz kapcsolódik az áttérési adóévében és az azt követő adóévben nem tudta igénybe venni. Ennek oka, hogy 2018-ban minimum adóalappal számította a fenti adót és járulékot, 2019-ben pedig kérvényezte a magyar számviteli szabályok szerinti levezetést. Így az eredeti tervek szerint 2020-ban számította volna az alapot először IFRS-ek szerint, ezért 2020-ban és az azt követő két évben érvényesítette volna ezeket az adóköveteléseket. 2021-ben az iparüzési adóra és innovációs járulékra képzett áttérési adó kezelési módja a Csoport által felülvizsgálatra került. A felülvizsgálat eredményeképpen a Csoport 2021-ben megállapította, hogy a jogszabály előírásai alapján az áttérési adóévében, 2018-ban kellett volna az áttérési adó teljes összegét érvényesíteni az adóban, azaz nem lehetett volna 2020-ra átvinni a követelést. Ezért a 2020. évi iparüzési adót és innovációs járulékot újraszámolta a Csoport, és az áttérési adóhoz kapcsolódóan halasztott adó eszközként kimutatott teljes összeg kivezetésre került. Az adók újbóli meghatározásának társasági adó csökkentő hatása is volt, mivel a többletként elszámolt helyi iparüzési adó és innovációs járulék csökkentette a társasági adó alapját. Az áttérési adókövetelés kivezetése eredményezte a halasztott adó egyenlegének változását, a halasztott adókötelezettség összege a hiba javítását követően 2021.12.31-én 344 millió Ft.

Az előző időszaki hiba javításához kapcsolódó közzétételeket a 37. megjegyzés tartalmazza

29.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2021.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2021.12.31-én		
				Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingtatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	34	-18	0	16	24	-8
Hitel tranzakciós költség	122	-8	0	114	114	0
Betét tranzakciós költség	1 000	-160	0	840	840	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	2	0	0	2	2	0
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-688	-688	0
Egyéb céltartalékok	105	0	0	105	102	3
Egyéb	-61	11	0	-50	-50	0
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	514	-175	0	339	344	-5

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2020.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg (újra- megállapítva)	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2020.12.31-én (újramegállapítva)		
				Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingtatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-33	67	0	34	34	0
Értékpapírok	-1	1	0	0	0	0
Hitel tranzakciós költség	78	44	0	122	122	0
Betét tranzakciós költség	931	69	0	1 000	1 000	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	7	-5	0	2	2	0
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-688	-688	0
Egyéb céltartalékok	78	27	0	105	105	0
Egyéb	-187	126	0	-61	-61	0
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	185	329	0	514	514	0

29.4.2. táblázat - Tényleges nyereségadó-követelések egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2021.01.01-jén (újra- megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2021.12.31-én
Társasági adó	929	440	450	0	939
Helyi iparüzési adó	229	0	0	-148	81
Tényleges nyereségadó-követelések	1 158	440	450	-148	1 020

29.4.3. táblázat - Tényleges nyereségadó-kötelezettség egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2021.01.01-jén (újra-megállapítva)	Eredményben megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2021.12.31-én
Innovációs járulék	21	106	0	0	127
Helyi iparüzési adó	4	703	244	148	315
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	25	809	244	148	442

30. Egyéb közzétételek

30.1. Csoport összetétel

Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

Az anyavállalat 100%-os tulajdonosa (2020.12.31: 100%) a Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft-nek. A részesedés könyv szerinti értéke 2021. december 31-én 459 millió Ft (2020.12.31: 459 millió Ft), értékvesztés elszámolására nem került sor.

A leányvállalat saját tőkéje és tartalékai az alábbiak szerint alakultak:

30.1.1. táblázat - Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft. saját tőkéje és tartalékai

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

Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.

Az anyavállalat 2019-ben alapította a Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft-t, melynek 100%-os tulajdonosa. A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt. A részesedés könyv szerinti értéke 2021. december 31-én 900 millió Ft (2020.12.31: 900 millió Ft), értékvesztés elszámolására nem került sor.

A leányvállalat saját tőkéje és tartalékai az alábbiak szerint alakultak:

30.1.2. táblázat - Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft. saját tőkéje és tartalékai

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

30.2. Lízingek

A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport lízingbevevőként ingatlan-, raktár- és gépkocsi bérléssel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik. A Csoport által az operatív lízingszerződés keretében bérelt budapesti ingatlan székházként, ügyfélszolgálatként szolgál. A szerződések nem tartalmaznak korlátozásokat, vételi opciókat, illetve értékállósági záradékokat. A lízingszerződések többsége tartalmaz hosszabbítási opciót, amelyek túlnyomó része kizárólag a Csoport által lehívható. Megszüntetési opciót a gépkocsi bérléssel kapcsolatos lízingszerződések tartalmaznak.

A Csoport lízingekkel kapcsolatos számviteli politikáját a 6.12. megjegyzés tartalmazza.

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

(millió Ft)	2021	2020
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	3 754	3 991
Használati jog-eszközök, kivéve befektetési célú ingatlan	4 664	5 941
Összesen	8 418	9 932

30.2.2. táblázat - Használati jog eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok	Járművek	Összesen
Egyenleg 2020. január 1-én	6 016	270	6 286
Értéknövekedés	893	8	901
Egyéb csökkenés	-232	-2	-234
Éves értékcsökkenési leírás	-854	-158	-1 012
Egyenleg 2021. január 1-én	5 823	118	5 941
Értéknövekedés	129	13	142
Egyéb csökkenés	-526	-3	-529
Éves értékcsökkenési leírás	-788	-102	-890
Egyenleg 2021. december 31-én	4 638	26	4 664

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

30.2.3. táblázat - Lízingkötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok	Járművek	Összesen
Egyenleg 2021. január 1-jén	7 550	116	7 666
Értéknövekedés	130	3	133
Lízingdíj fizetések	-1 138	-98	-1 236
Módosítás hatása	-753	7	-746
Egyéb változások	196	4	200
Egyenleg 2021. december 31-én	5 985	32	6 017

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését ld a 32.2.3. táblában.

30.2.4. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)	2021.12.31.		
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	118	0	118
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	1 118	1 118
Összesen	118	1 118	1 236

(millió Ft)	2020.12.31.		
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	98	0	98
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	908	908
Összesen	98	908	1 006

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

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

(millió Ft)	2021	2020
Lízingkötelezettségek kamata	-177	-244
A lízingkötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-277	-230
Allízingbe adott használati-jog-eszközök bevétele	69	57
Rövid futamidejű lízingek ráfordításai	-37	0
Lízingek miatti teljes pénzkáramlás	-1 236	-1 006

A Csoport azokat a használati-jog-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 Csoport – kivéve, ha a költségeket egy másik eszköz könyv szerinti értéke tartalmazza – a kezdőnap után az eredményben jeleníti meg a lízingkötelezettség kamatát a Kamatráfordítások 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, a Működési költségek eredménykimutatás soron. A Csoport a használati-jog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás soron jeleníti meg.

A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport az üzletkötőinek a saját gépkocsikat ad bérbe, továbbá allízingbe ad bérelt irodahelyiséget és lízingelt gépkocsikat, melyeket IFRS 16 szerint operatív lízingként sorolt be, és eszerint számolja el, valamint harmadik félnek ad bérbe irodaterületet, melyet pénzügyi lízingként sorolt be és számol el. 2020. november 1-jétől harmadik félnek történő bérbeadás kizárólag a Fundamenta Értéklánc Kft.-n keresztül valósul meg.

30.2.6. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2021	2020
Pénzügyi lízing		
Pénzügyi lízing megjelenítéséhez kapcsolódó eredmény	0	22
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	16	30
Operatív lízing		
Lízingbevétel	75	64

30.2.7. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
1 éven belül	101	74
1-2 év	114	75
2-3 év	110	82
3-4 év	137	87
4-5 év	141	91
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	603	409

30.2.8. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
1 éven belül	67	63
1-2 év	65	63
2-3 év	65	63
3-4 év	65	63
4-5 év	65	63
5 éven túl	130	192
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	457	507
Meg nem szolgáltat pénzügyi bevételek	46	58
Nettó lízingbefektetés	411	449

A Csoport az operatív lízingek keretében lízingbe, illetve allízingbe adott használatijog-eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban azok jellegének megfelelően mutatja be az Ingatlanok, gépek, berendezések mérlegsoron.

30.3. Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek

Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott gazdasági tranzakciók egyenlegei

A pénzügyi kimutatásokban a Csoport az alábbiak szerint határozza meg a kapcsolt feleket.

A magánszemély vagy közeli hozzátartozója (őket tekintjük egyéb kapcsolt feleknek) kapcsolt viszonyban áll a Csoporttal, ha a magánszemély ellenőrzést vagy közös ellenőrzést gyakorol, vagy jelentős befolyással rendelkezik a Csoport felett, vagy kulcspozícióban lévő vezető a Csoportnál vagy annak egy anyavállalatánál.

Egy gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a Csoporttal, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a Csoport 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 Csoportnak vagy a Csoport anyavállalatának.

30.3.1. táblázat - Kapcsolt felekkel szemben fennálló egyenlegek

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

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

30.3.2. táblázat - Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

2021			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem			
Kamatbevételek	0	0	1
Személyi jellegű ráfordítások	0	-422	0
Anyagjellegű ráfordítások	0	-33	0

2020			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem			
Kamatbevételek	0	0	1
Személyi jellegű ráfordítások	0	-392	0
Anyagjellegű ráfordítások	-22	-24	0
Osztalék			
Fizetett osztalék	1 281	0	0

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

A kulcspozíciókban lévő vezetők azok a személyek, akik – közvetlenül vagy közvetve – felhatalmazással és felelősséggel rendelkeznek a Csoport tevékenységének tervezése, irányítása és ellenőrzése tekintetében. A Lakás-takarékpénztár és anyavállalatai felügyelő bizottságának és igazgatóságának a tagjai minősülnek kulcspozícióban lévő vezetőknek.

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazását mutatja be az alábbi táblázat:

30.3.3. táblázat - Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

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

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

30.3.4. táblázat - Igazgatóság, felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása

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

30.4. Mérlegen kívüli tételek

Jogviták

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

A Csoport megítélése szerint a vele szemben támasztott igények és peresített követelések nem érintik lényegesen pénzügyi helyzetét, jövőbeli működési eredményét vagy cash-flow-ját, bár nem adható biztosíték az igények és peresített követelések végső kimenetele tekintetében. A jogviták miatt megképzett céltartalék összege 2 millió forint volt 2020. december 31-én, ez a tárgyévben felszabadításra került és új képzés nem történt. (Lásd 18.1. megjegyzés).

Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás

Ezen instrumentumok elsődleges célja, hogy a Csoport az ügyfelek számára igény szerint biztosítson pénzeszközöket.

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

hitelképességi követelményeknek. (Lásd 6.4 megjegyzés).

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

Függő követelések

A Csoport 2021. december 31-én 159 millió Ft (2020.12.31: 155 millió Ft) összegű függő peresített követelést tart nyilván.

30.5. 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 Csoport minden beszámolási időszak vége utáni módosító eseményt figyelembe vett a pénzügyi kimutatásainak összeállításakor.

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

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

30.6. Informatikai rendszerek

A Csoport pénzügyi/számviteli/treasury folyamatainak támogatását az alábbi informatikai rendszerek biztosítják:

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

Az alkalmazások között egyaránt szerepelnek a Csoport által fejlesztett rendszerek és külsős partner által kódoltak is.

Az informatikai biztonság tekintetében a Csoport 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 Csoport tesztrendszereket üzemeltet és csak szigorúan szabályozott módon, megfelelő tesztelés után engedélyezi a program fejlesztések és módosítások üzemi környezetben való élesítését.

A Csoport az adatvesztés elkerülésére központi adatmentő rendszert használ, aminek az archív mentéseit egymástól távol lévő adatközpontokban tárolja, a mentett adatok megfelelőségének biztosítására visszaállítási tesztek alkalmazását.

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

31. Pénzügyi instrumentumok kategóriái

A Csoport pénzügyi instrumentumait amortizált bekerülési érték kategóriában tartja nyilván.

32. Pénzügyi kockázatkezelés

Pénzügyi instrumentumokból adódóan a Csoport a következő fő kockázatoknak van kitéve:

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

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

32.1. 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 Csoport által az ügyfeleknek és egyéb bankoknak, partnereknek nyújtott hitelek és előlegek és a Csoport által birtokolt befektetési értékpapírok esetében merül fel.

a) Hitelkockázat kezelése

A Csoport 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 Csoport által vállalt kockázatok összessége rövid- és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Csoport úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a biztonságos működését támogassák.

A Csoport a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, illetve végrehajtását független kockázatkezelési szervezettel biztosítja.

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

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

- Az Operatív kockázatkezelési osztály biztosítja kockázatkezelési adatinfrastruktúrát, a központi fedezetértékelést és a szabályozást. Megtervezi, karbantartja, visszaméri és fejleszti az adóminősítési rendszert, a kockázati költségeket, valamint a belső és a külső kockázati

riportokat.

- A Work-out osztály a hátralékos hitelkövetelések monitoringját és behajtását végzi. Az ügyletek cash-flow-ját egyedi átütemezési megállapodásokkal, végső esetben biztosítékok érvényesítésével éri el.
- A Hiteldöntési csoport feladata a Hitelbírálati osztály döntési kompetenciáját meghaladó, vagy más okból egyedi eljárást igénylő ügyek felülvizsgálata és döntési javaslat megtétele.
- A Termékkockázat az új kockázatot jelentő termékek kifejlesztését, a meglévő termékportfólió teljesítményének elemzését és a hitelezési folyamatokat támogatja.

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

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

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

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

Kockázatvállalások

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

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

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

Limitrendszer

A Csoport limitrendszer segítségével biztosítja a hitelkockázat vállalás korlátozását.

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

A Csoport az üzleti hitelezés körében 2011-től vezetett be limitrendszert. A rendszer legfelső – törvényben meghatározott - korlátja, hogy a szabad eszközök 90%-a használható fel áthidaló kölcsönök (ide értve a korábban törvényileg megkülönböztetett azonnali áthidaló hiteleket is) nyújtására. Ezen túlmenően áthidaló kölcsönök külső forrásbevonás és/vagy saját tőke terhére nyújthatók a Csoportra vonatkozó prudenciális előírások betartása mellett.

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

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

Beszámolás

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

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

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

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

Fentieken túlmenően a folyamatmenedzsment havi rendszerességgel elkészíti a Hitelezési Cockpitet, melyet a Folyamatszervezési osztály, a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság vezetője, a Termékreferensi osztály és a Termékmenedzsment osztály vezetője rendszeresen áttekint, kiértékel és javaslatokat tesz az Igazgatóság részére további akciók végrehajtására.

Monitoring

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

A Risk Board hitelügyletekben döntéshozatali jogkörrel nem rendelkezik.

A Risk Board főbb feladatai:

- az Igazgatóság által elfogadott risk appetite statement (kockázati étvágy meghatározása)

alapján kialakítani és jóváhagyni a kockázatkezelési stratégiát;

- a kockázati kontroll funkció megvalósítása;
- a hitel portfólió kockázatkezelési monitoringja;
- a működési kockázatok monitoringja;
- banki könyvi kamatkockázat monitoringja;
- behajtás és workout tevékenység monitoringja;
- a hitelportfólióra vonatkozó, a kockázati stratégiával összhangban lévő kockázati limitek meghatározása, felállítása illetve ezen limitek monitoringja;
- az ICAAP-hez kapcsolódó feladatok teljesítéséhez történő közreműködés, különösen a hitelportfólióra vonatkozó kérdések tekintetében, biztosítva a szükséges inputokat, jelentéseket, javaslatokat, észrevételeket
- az Igazgatóság rendszeres tájékoztatása az Risk Board-on meghozott döntésekről;
- az Igazgatóság rendszeres, moratóriummal kapcsolatos tájékoztatása.

b) Hitelminőség elemzés

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

A 12 havi várható hitelezési veszteség, az élettartami várható hitelezési veszteség és az értékvesztett pénzügyi eszközök fogalmának meghatározását a 6.4. megjegyzés tartalmazza.

A táblázatokban kimutatott könyv szerinti értékek a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét jelentik meg.

32.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

				2021.12.31
(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
Áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	90 377	17 819	0	108 196
Legfeljebb 1 havi hátralék	212	413	0	625
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	181	0	181
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	46	0	46
3 hónapon túli, nem jelentős	0	60	0	60
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	6	6
3 hónapon túli, jelentős	0	0	67	67
Átstrukturált	0	0	152	152
Objektív evidencia	0	0	741	741
Basel miatti kapcsolódó	0	0	32	32
Felmondott	0	0	10	10

Perzisztencia	0	0	24	24
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	191	191
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	251 152	83 140	0	334 292
Legfeljebb 1 havi hátralék	1 107	2 531	0	3 638
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 564	0	1 564
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	920	0	920
3 hónapon túli, nem jelentős	0	632	0	632
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	74	74
3 hónapon túli, jelentős	0	0	905	905
Átstrukturált	0	0	2 661	2 661
Objektív evidencia	0	0	5 672	5 672
Basel miatti kapcsolódó	0	0	344	344
Felmondott	0	0	878	878
Perzisztencia	0	0	289	289
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	606	606
Lakáskölcsönök				
0 napos hátralék	43 236	10 444	0	53 680
Legfeljebb 1 havi hátralék	116	290	0	406
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	208	0	208
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	24	0	24
3 hónapon túli, nem jelentős	0	21	0	21
3 hónapon túli, jelentős	0	0	58	58
Átstrukturált	0	0	160	160
Objektív evidencia	0	0	263	263
Basel miatti kapcsolódó	0	0	20	20
Felmondott	0	0	33	33
Perzisztencia	0	0	23	23
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	59	59
Bruttó érték összesen	386 200	118 293	13 268	517 761
Értékvesztés állomány	-2 095	-1 389	-5 244	-8 728
Nettó könyv szerinti érték összesen	384 105	116 904	8 024	509 033
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
Nincs rating	3 237	0	0	3 237
BBB	73 666	0	0	73 666
Bruttó érték összesen	76 903	0	0	76 903
Nettó könyv szerinti érték összesen	76 903	0	0	76 903
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
Nincs rating	103 381	0	0	103 381
Bruttó érték összesen	103 381	0	0	103 381
Értékvesztés állomány	-95	0	0	-95
Nettó könyv szerinti érték összesen	103 286	0	0	103 286
Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	410	0	0	410
Bruttó érték összesen	410	0	0	410

Értékvesztés állomány	-12	0	0	-12
Nettó könyv szerinti érték	398	0	0	398
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	721	0	721
Késedelmes napok száma: 31-90	0	10	0	10
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	60	60
Bruttó érték összesen	0	731	60	791
Értékvesztés állomány	0	-11	-20	-31
Nettó könyv szerinti érték	0	720	40	760
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás				
0 napos hátralék	9 823	0	0	9 823
Legfeljebb 1 havi hátralék	203	0	0	203
Legfeljebb 2 havi hátralék	93	0	0	93
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	51	0	0	51
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	120	120
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	24	24
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	10 170	0	144	10 314
Értékvesztés állomány (céltartalék)	-98	0	-2	-100

				2020.12.31
(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
Áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	97 874	6 640	0	104 514
Legfeljebb 1 havi hátralék	276	129	0	405
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	101	0	101
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	118	0	118
3 hónapon túli, jelentős	0	0	26	26
Átstrukturált	0	0	139	139
Objektív evidencia	0	0	19	19
Basel miatti kapcsolódó	0	0	5	5
Felmondott	0	0	29	29
Perzisztencia	0	0	28	28
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	37	37
Azonnali áthidaló kölcsönök				
0 napos hátralék	286 920	25 980	0	312 900
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 134	912	0	3 046
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	955	0	955
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	884	0	884
3 hónapon túli, nem jelentős	0	10	0	10
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	14	14

3 hónapon túli, jelentős	0	0	833	833
Átstrukturált	0	0	2 357	2 357
Objektív evidencia	0	0	184	184
Basel miatti kapcsolódó	0	0	93	93
Felmondott	0	0	1 066	1 066
Perzisztencia	0	0	281	281
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	357	357

Lakáskölcsönök

0 napos hátralék	50 616	4 038	0	54 654
Legfeljebb 1 havi hátralék	96	101	0	197
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	100	0	100
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	47	0	47
3 hónapon túli, jelentős	0	0	41	41
Átstrukturált	0	0	128	128
Objektív evidencia	0	0	11	11
Basel miatti kapcsolódó	0	0	9	9
Felmondott	0	0	70	70
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	31	31
Bruttó érték összesen	437 916	40 015	5 758	483 689
Értékvesztés állomány	-3 052	-516	-3 459	-7 027
Nettó könyv szerinti érték összesen	434 864	39 499	2 299	476 662

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken

BBB-	58 156	0	0	58 156
Bruttó érték összesen	58 156	0	0	58 156
Nettó könyv szerinti érték összesen	58 156	0	0	58 156

Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken

BBB	137 585	0	0	137 585
A2	3 066	0	0	3 066
Bruttó érték összesen	140 651	0	0	140 651
Értékvesztés állomány	-127	0	0	-127
Nettó könyv szerinti érték összesen	140 524	0	0	140 524

Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések

Késedelmes napok száma: 0-30	449	0	0	449
Bruttó érték összesen	449	0	0	449
Értékvesztés állomány	-13	0	0	-13
Nettó könyv szerinti érték	436	0	0	436

Egyéb pénzügyi követelések

Késedelmes napok száma: 0-30	0	658	0	658
Késedelmes napok száma: 31-90	0	24	0	24
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	60	60
Bruttó érték összesen	0	682	60	742
Értékvesztés állomány	0	-13	-5	-18
Nettó könyv szerinti érték	0	669	55	724

Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás

0 napos hátralék	7 916	0	0	7 916
Legfeljebb 1 havi hátralék	57	0	0	57

Legfeljebb 2 havi hátralék	53	0	0	53
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	50	0	0	50
3 hónapon túli, nem jelentős	21	0	0	21
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	9	9
3 hónapon túli, jelentős	0	0	4	4
Perzisztencia	0	0	3	3
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	25	25
Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen	8 097	0	41	8 138
Értékvesztés állomány (céltartalék)	-77	0	0	-77

32.1.2. táblázat - Értékvesztés mátrix

(millió Ft)			2021.12.31.
Késedelmes napok száma	Minősítés	Értékvesztés kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	3%	721
31-90 nap	Stage 2	5%	10
91-820 nap	Stage 3	9%	41
821-1185 nap	Stage 3	35%	5
1186 nap felett	Stage 3	100%	14
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb			791

Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek

A Csoport pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesének állománya 2021. december 31-én 76 903 millió Ft volt (2020.12.31: 58 156 millió Ft). A pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek központi bankoknál, és a három legismertebb hitelminősítő (Fitch Moody's S&P) által közzétett ratingek alapján legalább AAA és BB közötti ratinggel rendelkező hitelintézeti partnereknél elhelyezett összegeket jelentenek.

c) Biztosítékok és egyéb hitelminőség-javítási eszközök

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

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

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

32.1.3. táblázat - Biztosítékok

(millió Ft)	Biztosítéki követelmények alá tartozó kitétség aránya (%)		Biztosíték alapvető típusa
	2021.12.31.	2020.12.31.	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,98%	99,98%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	98,43%	98,13%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	87,54%	86,99%	ingatlan fedezet
Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,18%	0,26%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	0,11%	0,10%	ingatlan fedezet

Lakossági jelzáloghitelezés

Az alábbi táblázatok a jelzáloghitelek és lakossági ügyfeleknek nyújtott előlegek hitelkockázati 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.

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
50%-nál kisebb	161 240	147 611
51-70%	133 198	121 487
71-90%	184 856	167 961
91-100%	5	5
100% felett	46	53
Nincs LTV	38 197	46 394
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	517 542	483 511

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
50%-nál kisebb	2 323	773
51-70%	2 819	897
70% felett	6 159	2 337
Nincs LTV	1 967	1 751
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	13 268	5 758

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

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

Egyéb biztosítékok és hitelminőség-javítási eszközök

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

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

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

2021. december 31-én a Csoport nem rendelkezett olyan pénzügyi instrumentummal, amely esetében nem került sor értékvesztés elszámolására a biztosíték miatt. Az értékvesztésre a fedezeti ingatlanok értékének nincs hatása, csupán a portfólió kerül szegmentálásra aszerint, hogy az adott szerződés mögött van vagy nincs fedezeti ingatlan. 2021. december 31-én a portfólió 96,0%-a mögött volt fedezeti ingatlan, az értékvesztett állományon ezen érték 97,7%. A fedezett portfólión visszamért PD-k és LGD-k kedvezőbbek, mint a fedezetlen esetben, így az ezekre számolt értékvesztés kulcsok is alacsonyabbak.

d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek

Az értékvesztés becslésére használt inputok, feltételezések és módszerek

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

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

Az EAD-ok amortizált bekerülési értéken alapulnak.

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

További részletekért, illetve a számviteli politikával kapcsolatban lásd a 6.4. megjegyzést.

A hitelkockázat jelentős növekedése

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

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

- a beszámolási fordulónapon fennálló, hátralevő élettartam alatti nemteljesítés (default) valószínűsége (PD); és
- ugyanezen nemteljesítési valószínűség arra az időpontra vonatkozóan, amikor a kitettség megjelenítésre került (módosítva az előtörlesztésre vonatkozó várakozásokban bekövetkező változásokkal, amennyiben volt ilyen).

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

Hitelkockázati kategóriák

A Csoport minden kitettségét besorolja hitelkockázati kategóriába a hitelképesség megítélésére vonatkozó tapasztalatok és olyan adatok alapján, amelyek előrejelzik a nemteljesítés kockázatát. A hitelkockázati kategóriákat olyan kvalitatív és kvantitatív tényezők figyelembevételével definiálják, amelyek indikatívak a nemteljesítési valószínűségre vonatkozóan.

A Csoport több hitelkockázati kategóriát különböztet meg.

Teljesítőnek minősülő kategóriák:

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

Nem teljesítőnek minősülő kategóriák:

6. 90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős
7. 3 hónapon túli, jelentős
8. Átstrukturált
9. Objektív evidencia

10. Basel miatti kapcsolódó
11. Felmondott
12. Perzisztencia
13. Kapcsolódó szerződés miatti külön figyelendő

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A „felmondott” kategóriába felmondásra került szerződések kerülnek.

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

A „kapcsolódó szerződés miatti külön figyelendő” kategóriába azon szerződéseket soroljuk, amelyek saját jogon Stage 1-be vagy Stage 2-be tartoznak, de adóscsoport mentén kapcsolódik hozzá Stage 3-as szerződés.

A kezdeti megjelenítéskor minden kitettséget az adósról elérhető információk alapján besorol a Csoport 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 kitétségek nemteljesítési valószínűségének (probability of default, PD) meghatározására. A Csoport a teljesítésre és nemteljesítésre vonatkozó információkat gyűjt a termék- és ügyféltípusok, valamint hitelkockázati kategóriák szerint elemzett hitelkockázati kitétségekről.

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

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

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

Annak meghatározása, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e

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

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

A hitelkockázat változása ügylet szinten vizsgálandó.

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

A fizetési moratórium miatt új Stage 2 indikátorok kerültek bevezetése (lásd: 6.4-es fejezetben)

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

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

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

Módosított pénzügyi eszközök

Egy adott hitel szerződéses feltételeit számos okból módosíthatják, beleértve a változó piaci körülményeket, az ügyfelek megtartását és az ügyfél aktuális vagy potenciális hitelminőség-romlásától független egyéb tényezőket. Egy meglévő hitelt, amelynek feltételeit módosították kivezethetnek és az újratárgyalt hitelt megjeleníthetik új hitelként valós értéken a 6.3. d) megjegyzésben meghatározott számviteli politikával összhangban.

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

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

A Csoport a pénzügyi nehézségekkel küzdő ügyfeleknek nyújtott hiteleket újratárgyalja annak érdekében, hogy maximalizálja a beszedési lehetőségeket és minimalizálja a nemteljesítés kockázatát.

A Csoport törekszik arra, hogy azon ügyfelei számára, akiknek fizetési szándéka fennáll, de fizetési képessége átmenetileg megromlott, fizeteskönnyítési 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 Csoport különös figyelemmel van a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitelek helyreállítására, melyhez az MNB 1/2016. (III.11.) ajánlása szolgál alapul.

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

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

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

A fizetési haladék általában a hitelkockázat jelentős növekedésének minőségi jelzése, és a fizetési haladékra vonatkozó várakozás bizonyíték lehet arra, hogy egy adott kitettség értékvesztett/nem teljesítő. Egy adott ügyfélnek következetesen jó fizetési fegyelmet kell tanúsítania egy időszak alatt ahhoz, hogy a kitettséget már ne tekintsék értékvesztettnek/nem teljesítőnek, vagy úgy ítélje meg a Csoport, hogy a nemteljesítési valószínűség annyira lecsökkent, hogy az értékvesztésképzést újból a 12 havi várható hitelezési veszteséggel egyező összegben értékelje.

A nemteljesítés fogalma

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

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

A Csoport a default definíciót ügyletszinten alkalmazza.

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

A Csoport a default kritérium vizsgálata során a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálta:

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

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

A Csoport a default kritérium vizsgálata során 2020-ban megváltoztatta a feltételeket, így a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálja:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Csoport 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 Csoport által a szavatoló tőke esetében használt fogalommal.

Jövőre vonatkozó információk

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

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

- GDP: a Csoport alapvetően átvette az MNB 2020. szeptemberi körlevélében közölt 2020/2021/2022-es előrejelzéseit. Ugyanakkor a 2020-as előrejelzést 50 bázisponttal rontottuk, mivel az MNB decemberi és szeptemberi 2020-as GDP előrejelzése között ennyi volt a különbség. Az előrejelzési horizont többi szakaszán (az MNB előrejelzések változatlansága miatt) nem változtattunk;
- Lakossági hitelbővülés: az MNB körlevél erre az indikátorra nem tartalmaz értékeket. Ugyanakkor az MNB a 2020. szeptemberi Jelentés az inflációról című kiadványában közlést tesz

egy sávós előrejelzést a lakossági hitelbővülésre 2020/2021/2022-re. A Társaság az előrejelzési sáv két szélét veszi át saját kedvező és kedvezőtlen forgatókönyvének, míg az alappályát a sávszélek között szakértői döntés alapján jelöli ki. A GPD-hez hasonlóan a Fundamenta a 2020-as előrejelzést az MNB decemberi Jelentés az inflációról című kiadványában szereplő értékekre módosítja, míg az előrejelzési horizont többi szakaszán a Társaság nem végzett korrekciót;

- Foglalkoztatásra vonatkozó adatok: a munkanélküliség feltételezett hatását megvizsgáltuk, de a végleges modellbe nem került bele statisztikai okokból;
- Lakóingatlanok árindexének éves változása: az MNB ilyen előrejelzést nem tett közzé, ezért a Csoport szakértői alapon az alábbi árváltozásokkal számol a következő 12 hónapra: kedvező (10%), alappálya (0%), kedvezőtlen (-20%).

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

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

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

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

- A GDP éves volumenindexe
- A lakossági hitelállomány éves változása

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

- Lakóingatlanok árindexének éves változása

A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A cash-flow hiány a Csoportot megillető szerződéses cash-flow-k és az általa várt cash-flow-k közötti különbség. Mivel a várható hitelezési veszteségek a fizetések összegét és ütemezését is figyelembe veszi, hitelezési veszteség következik be akkor is, ha a Csoport várakozása szerint a teljes összeg kifizetésére sor kerül, de a szerződés szerinti esedékességnél később.

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

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

A várható hitelezési veszteség értékelésének kulcsfontosságú inputjai az alábbi változók lejáratiról:

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

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

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

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

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

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

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

32.1.7. táblázat - Külső benchmark információk

(millió Ft)	Kitettség	Alkalmazott külső benchmark	
		PD	LGD
Magyar állam, MNB	175 293	0,23%	40,00%

A koronavírus hatásai

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. már a pandémiás időszak legelején felvette a kapcsolatot az ügyfeleivel és azóta is folyamatos párbeszédben áll velük. Általánosságban elmondható, hogy a Lakás-takarékpénztár esetében a bankszektor átlagánál jóval magasabb, megközelítőleg 70% volt 2020 során azon ügyfelek aránya, akik azt jelezték, hogy nem kívánnak élni a moratórium nyújtotta lehetőségekkel és továbbra is szerződés szerint teljesítik a törlesztési kötelezettségeiket.

Annak érdekében, hogy a moratóriumba belépett ügyfelek hiteleinek az esetében a megfelelő kockázati tartalékok megképzésre kerüljenek a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálta és módosította az értékvesztés modelljét. A módosítás eredményeként modellezésre került a moratórium miatt rejtve maradó Stage 3 portfólió, és annak értékvesztés hatása az MNB által ajánlott makrogazdasági előrejelzés alapján. Ez az értékvesztés hatás management overlay alkalmazásával került leképzésre, nem közvetlen a moratóriumos szerződésekre, hanem szerződés szinten, a Stage 1 és Stage 2 teljes portfólióra vetítve. Az így megképzett overlay összege 2,3 milliárd forint volt 2020. december 31-én. A Csoport ezen konzervatív módszertan alkalmazásával készült fel a COVID helyzet várható hatásaira 2020-ban.

Bár 2020-ban a staging logikára nem volt jelentős hatása a moratóriumnak, 2021-ben ez megváltozott. Az év elején megjelent „Vezetői körlevél az IFRS 9 standard alkalmazásában a makrogazdasági információk felhasználásáról és a hitelkockázat jelentős növekedését jelző tényezőkről” című vezetői körlevél kimondta, hogy azon ügyleteket, melyek 9 hónapot meghaladó ideje élnek a fizetési moratóriummal, Stage 2-be szükséges sorolni (lásd: 6.4-es fejezetben). Ennek eredményeképp a Stage 2 állomány jelentősen megnövekedett.

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

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

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

Megképzett értékvesztés

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

32.1.8. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (Hitelkövetelések)

(millió Ft)	2021				2020			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztet t (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztet t (Stage 3)	Összesen	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztet t (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztet t (Stage 3)	Összesen
Hitelkövetelések értékvesztése								
Egyenleg előző év december 31-én	3 052	516	3 458	7 026	753	139	3 822	4 714
Átsorolások	-306	542	-236	0	1 243	221	-1 464	0
Keletkeztetésből származó növekedés	613	0	0	613	222	0	0	222
További képzések	187	1 155	2 779	4 121	2 216	839	1 742	4 797
Feloldás	-1 180	-635	-565	-2 380	-1 291	-666	-487	-2 444
Kivezetésből származó csökkenés	-271	-189	-384	-844	-96	-28	-329	-453
Egyéb változások	0	0	192	192	6	11	174	191
Egyenleg december 31-én	2 095	1 389	5 244	8 728	3 053	516	3 458	7 027

32.1.9. táblázat - Bruttó érték mozgástábla (Hitelkövetelések)

(millió Ft)	2021.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Egyenleg előző év december 31-én	437 916	40 015	5 758	483 689
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	93 879	0	0	93 879
Egyéb változások	-25 228	4 091	419	-20 718
Kivezetésből származó csökkenés	-24 372	-13 332	-648	-38 352
Stage váltás	-95 960	88 183	7 777	0
Leírás/elengedés	3	2	-22	-17
Törlesztési moratórium miatti változás	-38	-666	-16	-720
Egyenleg december 31-én	386 200	118 293	13 268	517 761

32.1.10. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (minden más pénzügyi eszköz)

(millió Ft)	2021.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	127	0	0	127
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	10	0	0	10
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-2	0	0	-2
Kivezetésből származó csökkenés	-40	0	0	-40
Egyenleg december 31-én	95	0	0	95
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	14	12	5	31
Keletkeztetésből származó növekedés	0	10	0	10
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-1	1	17	17
Kivezetésből származó csökkenés	-1	-13	-1	-15
Stage-ek közötti átsorolás	0	1	-1	0
Egyenleg december 31-én	12	11	20	43
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	77	0	0	77
Keletkeztetésből származó növekedés	878	0	0	878

Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	1	1
Kivezetésből származó csökkenés	-852	0	-4	-856
Stage-ek közötti átsorolás	-5	0	5	0
Egyenleg december 31-én	98	0	2	100

(millió Ft)	2020.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	101	0	0	101
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	80	0	0	80
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-1	0	0	-1
Kivezetésből származó csökkenés	-53	0	0	-53
Egyenleg december 31-én	127	0	0	127
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	9	21	0	30
Keletkeztetésből származó növekedés	18	12	0	30
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-5	-8	0	-13
Egyéb változások	1	0	0	1
Kivezetésből származó csökkenés	-9	-8	0	-17
Stage-ek közötti átsorolás	0	-5	5	0
Egyenleg december 31-én	14	12	5	31
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	101	0	1	102
Keletkeztetésből származó növekedés	717	0	0	717
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	1	1
Kivezetésből származó csökkenés	-619	-121	-3	-743
Stage-ek közötti átsorolás	-122	121	1	0
Egyenleg december 31-én	77	0	0	77

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

(millió Ft)	2021.12.31			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok				
Egyenleg előző év december 31-én	140 651	0	0	140 651
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	10 353	0	0	10 353
<i>Egyéb változások</i>	-536	0	0	-536
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-47 087	0	0	-47 087
Egyenleg december 31-én	103 381	0	0	103 381
Egyéb pénzügyi követelések				
Egyenleg előző év december 31-én	449	682	60	1 191
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	5	339	0	344
<i>Egyéb változások</i>	16	64	13	93
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-339	-15	-354
<i>Lízingdíj fizetések</i>	-60	0	0	-60
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-12	12	0
<i>Leírás/elengedés</i>	0	-3	-10	-13
Egyenleg december 31-én	410	731	60	1 201
Hitelkeret				
Egyenleg előző év december 31-én	8 097	0	41	8 138
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	91 253	0	0	91 253
<i>Egyéb változások</i>	-25	0	114	89
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-88 776	-10	-380	-89 166
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-379	10	369	0
Egyenleg december 31-én	10 170	0	144	10 314

Értékvesztett pénzügyi eszközök

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 6.4. megjegyzést.

A Csoport belső hitelminősítési rendszerében az értékvesztett hitelek és előlegek Stage 3 kategóriába kerültek besorolásra.

2021. december 31-én a Csoport 15 millió Ft (2020: 1 millió Ft) értékben rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel.

Módosított pénzügyi eszközök

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

32.1.12. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	103 527	33 612
Nettó módosítási veszteség	-683	-370

A fenti összegekből 103 380 millió Ft amortizált bekerülési érték és 682 millió Ft nettó módosítási veszteség a hitelmoratórium miatti szerződésmódosításhoz kapcsolódik a 2021-es üzleti évre vonatkozóan (2020-as üzleti év: 33 263 millió Ft amortizált bekerülési érték, 365 millió Ft nettó módosítási veszteség).

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

32.1.13. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2021.12.31 Bruttó könyv szerinti érték	2020.12.31 Bruttó könyv szerinti érték
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összesen értékelnek	8 991	125

A hitelmoratóriummal összefüggésben 8 987 millió Ft bruttó könyv szerinti érték került feltüntetésre 2021-ben, míg 2020-ban ilyen jellegű tétel nem volt.

Átstrukturált hitelek

A Csoport gazdasági szempontokat és az arányosság elvét is figyelembevéve 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 Csoport által tett engedmények olyan szerződéses feltételeket biztosítottak az adósnak, amelyek kedvezőbbek a kezdeti megjelenítéskor fennálló feltételeknél, és amelyeket a Csoport egyéb esetben nem biztosított volna. Ezeket a hiteleket a Csoport az átstrukturált hitelek között mutatja ki lejáratig, előtörlesztésig vagy leírásig.

Az ügyfél pénzügyi problémái-, illetve fizetőképességének romlása miatt az ügyfél vagy a Csoport 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 válnak.

Eredeti szerződés szerinti feltételek megváltoztatása:

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

Szerződések felmondása

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

A felmondás okai lehetnek:

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

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

e) Hitelkockázati koncentráció

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

32.1.14. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2021.12.31.	2020.12.31.
Bruttó érték	517 542	483 511
Ágazati koncentráció		
Társasház, Lakásszövetkezet	12 413	10 332
Jelzáloggal fedezett	17	19
Fedezetlen hitelek	12 396	10 313
Lakossági szektor	505 129	473 179
Jelzáloggal fedezett	496 843	464 306
Fedezetlen hitelek	8 286	8 873
Összesen	517 542	483 511
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	27 254	25 241
Baranya	11 559	11 276
Békés	11 515	11 389
Borsod-Abaúj-Zemplén	27 328	26 866
Budapest	97 316	91 256
Csongrád-Csanád	25 778	24 929
Fejér	29 217	27 782
Győr-Moson-Sopron	32 791	28 903
Hajdú-Bihar	25 996	24 412
Heves	12 133	11 558
Jász-Nagykun-Szolnok	17 469	15 856
Komárom-Esztergom	27 745	23 588
Nógrád	5 535	5 095
Pest	85 833	78 802
Somogy	8 036	8 003
Szabolcs-Szatmár-Bereg	21 581	21 278
Tolna	10 825	10 145
Vas	8 209	7 673
Veszprém	22 764	21 014
Zala	8 658	8 445
Összesen	517 542	483 511

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

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

32.1.15. táblázat - Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke

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

32.2. 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 Csoport 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 Csoport igazgatósági tagjai a likviditáskezelés folyamatait bizottsági formában (ALCO), rendszeres riportok útján, illetve üzleti folyamatokba épített kontrollok segítségével egyaránt felügyelik.
- A likviditástervezés időhorizontjai, inputjai, outputjai, szabályozottak.
- A likviditási tervek teljesülésének vizsgálatára, terv/tény adatok kiértékelésére kialakított folyamatokkal rendelkezünk.
- Az ügyfélállományhoz kapcsolódó pénzáramlások előre jelzésére kialakított modellel rendelkezünk. A modell paramétereinek mérésére/visszamérésére gondot fordítunk, tervezési folyamatunkba illesztett módon a tervezési paramétereket rendszeresen felülvizsgáljuk.
- A likviditásra ható szervezeti egységek, az érintett informatikai rendszerek beazonosítottak, a kapcsolódó információáramlás szabályozott.

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

A likviditási vészhelyzetek kezelésére a Csoport belső szabályozással rendelkezik.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 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 Csoport Kontrolling és Stratégiai eszköz- és forrásmenedzsment (SEFM) igazgatósága közösen végzi.

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

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

b) Likviditási kockázati kitettség

A likviditási kockázat kezelésére alkalmazott mutatószámok konszolidált szinten nem kerülnek megállapításra. Egyedi szinten a 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:

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

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

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

Az ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató

(30 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

Minimálisan elvárt érték: 150%

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

32.2.2. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - Stresszelt likviditási mutató

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

A Fundamenta-Lakáskassza Kft. alaptevékenysége az anyavállalat pénzügyi termékeinek közvetítése. Az üzletkötők felé a jutalékot csak azt követően fizeti ki, hogy az anyavállalat a jutalékból eredő kötelezettségét a leányvállalat felé teljesítette. Ez biztosítja leányvállalatnál a fedezetet a jutalékfizetésekre.

c) Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzése

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

Az alábbi tábla a Csoport pénzügyi kötelezettségeinek és pénzügyi eszközeinek hátralévő szerződéses, pénzáramait mutatja:

32.2.3. táblázat - Lejárat elemzés

(millió Ft)	2021.12.31.						
	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)						
	Könyv szerinti érték	Összesen	1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	640 288	-684 671	-13 261	-97 975	-395 763	-85 945	-91 727
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 936	-7 491	-534	-526	-788	-3 826	-1 817
ebből Lízingkötelezettségek	6 017	-6 572	-25	-179	-787	-3 764	-1 817
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	10 314	-10 314	-10 314	0	0	0	0
Összesen	657 538	-702 476	-24 109	-98 501	-396 551	-89 771	-93 544
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	76 903	76 949	76 949	0	0	0	0
Értékpapírok	103 286	116 989	0	0	11 967	71 580	33 442
Ügyfelekkel szembeni követelések	509 033	559 335	5 763	15 370	56 013	232 275	249 914
Egyéb pénzügyi követelések	1 158	1 251	442	11	98	264	436
ebből Lízingkövetelések	411	459	11	11	48	259	130
Összesen	690 380	754 524	83 154	15 381	68 078	304 119	283 792

2020.12.31.

(millió Ft)	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)						
	Könyv szerinti érték	Összesen	1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	632 325	-663 451	-9 956	-291 773	-111 742	-198 878	-51 102
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	9 197	-10 176	-578	-660	-1 484	-4 388	-3 066
ebből Lízingkötelezettségek	7 666	-8 645	-112	-214	-926	-4 350	-3 042
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	8 138	-8 138	-8 138	0	0	0	0
Összesen	649 660	-681 765	-18 672	-292 433	-113 226	-203 266	-54 168
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	58 156	58 156	58 156	0	0	0	0
Értékpapírok	140 524	159 832	0	457	15 460	102 236	41 679
Ügyfelekkel szembeni követelések	476 662	566 830	4 294	12 340	52 999	252 226	244 971
Egyéb pénzügyi követelések	1 160	1 250	408	11	81	265	485
ebből Lízingkövetelések	449	507	5	11	47	252	192
Összesen	676 502	786 068	62 858	12 808	68 540	354 727	287 135

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

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

A pénzügyi kötelezettségekből származó likviditási kockázat-menedzsmentjének részeként a Csoport 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.

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

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Pénzügyi eszközök		
Értékpapírok	95 016	129 798
Ügyfelekkel szembeni követelések	449 722	430 151
Egyéb pénzügyi követelések	666	704
Pénzügyi kötelezettségek		
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	133 852	427 493
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 237	6 704

d) Likviditási tartalékok

Az alábbi tábla a Csoport likviditási tartalékainak összetevőit mutatja be.

32.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2021.12.31		2020.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	72 106	72 106	51 635	51 635
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	4 797	4 797	6 521	6 521
Tehermentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	103 286	99 846	137 458	147 102
Központi bankoknál biztosítékként használható egyéb eszközök	0	0	3 066	3 058
Likviditási tartalékok összesen	180 189	176 749	198 680	208 316

e) Fedezetként felajánlott és jövőbeli finanszírozás-szerzéshez elérhető eszközök

A tárgyidőszakban a Lakás-takarékpénztárnak voltak refinanszírozási ügyletei. Az ügyletek során olyan módon adott át pénzügyi eszközöket, hogy az átadások nem feleltek meg a kivezetés feltételeinek. A beszámolási fordulónapon nem voltak nyitott ügyletek, nem voltak átadott, de nem egészében kivezetett pénzügyi eszközök

32.3. 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 Csoport eredményére, valamint a pénzügyi kimutatásaiban szereplő pénzügyi instrumentumok értékére. A Csoport piaci kockázatmenedzsmentjének célja a piaci kockázatból fakadó kitettség elfogadható határon belül tartása, a Csoport fizetőképességének biztosítása a kockázatból származó hasznok optimalizálása mellett.

A piaci kockázatok kezelése

A Csoport nem rendelkezik kereskedési könyvi tételekkel.

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

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

Piaci kockázati kitettség

A Csoport banki könyvi tételei kamatlábckockázatnak és devizakockázatnak lehetnek kitéve.

Az alábbi táblázat mutatja be a Csoport banki könyvi tételeinek könyv szerinti értékét kamatozás szerint:

32.3.1. táblázat - Kamatkockázati kitettség

(millió Ft)	2021.12.31.			2020.12.31.		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	76 903	0	0	58 156	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	509 033	0	0	476 662	0	0
Értékpapírok	103 286	0	0	140 524	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	398	0	760	436	0	724
Pénzügyi eszközök összesen	689 620	0	760	675 778	0	724
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	640 288	0	0	632 325	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 017	0	919	7 666	0	1 531
Pénzügyi kötelezettségek összesen	646 305	0	919	639 991	0	1 531

Amint a fenti táblázatból is látható, a Csoport kamatkockázati kitettsége nem jelentős.

Az alábbi táblázat mutatja be a Csoport banki könyvi tételeinek könyv szerinti értékét devizanemenként:

32.3.2. táblázat - Devizakockázati kitettség

(millió Ft)	2021.12.31.				2020.12.31.			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	3 267	73 596	40	76 903	1 440	56 682	34	58 156
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	509 033	0	509 033	0	476 662	0	476 662
Értékpapírok	0	103 286	0	103 286	0	140 524	0	140 524
Egyéb pénzügyi követelések	688	470	0	1 158	747	413	0	1 160
Összesen	3 955	686 385	40	690 380	2 187	674 281	34	676 502
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	640 288	0	640 288	0	632 325	0	632 325
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 024	1 912	0	6 936	6 236	2 961	0	9 197
Összesen	5 024	642 200	0	647 224	6 236	635 286	0	641 522
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-1 069	44 185	40	43 156	-4 049	38 995	34	34 980

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):

32.3.3. táblázat - Árfolyamok

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

32.3.4 táblázat - Érzékenység elemzés (devizakockázat)

Pénznem	Változás mértéke (%)	Saját tőkére gyakorolt hatás	2021.12.31.
			Eredményre gyakorolt hatás
EUR-ral szemben	2%	-21	-21

A Csoport devizakockázati kitettsége a 2021-es üzleti évben nem volt jelentős.

32.4. Működési kockázat

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

Ez a meghatározás magában foglalja a reputációs kockázatokat, valamint az információs és kommunikációs technológiai rendszerekkel kapcsolatos (IKT) kockázatokat, a jogi kockázatokat, de nem tartalmazza a stratégiai kockázatokat, a tisztán piaci kockázatokat és a hitelkockázati eseményeket.

A Csoport a működési kockázatokat standard módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet az Operatív kockázatkezelés irányítja.

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

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

A működési kockázatok kezelésének stratégiai céljai:

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

A Csoport szervezeti felépítése tartósan biztosítja a működési kockázat kezelésének és kontrollingjának

folyamatában részt vevő összes szervezeti egység folyamatos és szabályozott együttműködését. A működési kockázatok a Csoport minden szervezeti egységében, osztályán és csoportjában vannak, így azok minden munkatársat érinthetnek, és minden munkatárs hozzájárulhat a működési kockázatok elkerüléséhez is.

A Csoport minden dolgozójának kötelessége, hogy – főleg a káresetek gyors és alapos jelentése révén – hozzájáruljon a működési kockázatok azonosításához, méréséhez és kezeléséhez.

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

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

Az Operatív Kockázatkezelési osztály a Csoport 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 Csoport 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 Csoport Igazgatósága határozza meg a működési kockázatok kezelésének alapvető feltételeit. Az Igazgatóság a legmagasabb szinten felelős a vállalati csoportot érintő működési kockázatok alapvető és megfelelő kezeléséért, az alábbi feladatai és felelősségi körei vannak:

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

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

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

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

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

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

33. Tőkemenedzsment

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

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

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

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

A Csoport saját magát az MNB útmutatójában felsorolt szempontok alapján ún. kis intézménynek minősíti:

- Szakosított hitelintézetként „tevékenysége nem bonyolult és a termékek jól behatárolt körére irányul”
- Mind a lakossági hitelezésben, mind az ingatlan-financezírozásban „relatív kis piaci részesedéssel rendelkezik”
- Nem alkalmaz a Felügyelet által jóváhagyott módon fejlett módszert a hitelezési (sztenderd), a működési (sztenderdizált) vagy a piaci kockázati a tőkekövetelmény megállapítására (2009-től)

vezet ugyan a Csoport jogszabály módosulás miatt kereskedési könyvet, de a változatlan befektetési politika értelmében értékpapír befektetéseit lejáratig tartja, üzleti célú tranzakciókat nem végez)

- „elsősorban Magyarország területén nyújtja szolgáltatásait, és nem végez jelentős határon átnyúló szolgáltatásokat” (kizárólag Magyarországon belül nyújt szolgáltatást)

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

Tőkemegfelelés

A Csoport a 2021. és a 2020. év során is teljes mértékben eleget tett a külső tőkekövetelményre vonatkozó elvárásoknak.

A Csoport szavatoló tőkéje kizárólag alapvető tőkeelemekből (TIER 1) áll.

A Basel III előírásainak megfelelően a Csoport szavatoló tőkéjének összetétele a következőképpen alakult:

33.1 táblázat - Tőkemenedzsment

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31.
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
Eredménytartalék	42 785	37 686
ebből: előrelátható osztalékok	0	0
Egyéb tartalék	6 669	6 193
Levonások	-8 289	-8 126
ebből: Immateriális javak	-8 289	-8 126
Szabályozói tőke összesen	45 266	39 854

34. Valós értéken történő értékelés

A Csoport nem rendelkezik valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokkal.

34.1. Valós érték modellek

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

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

amelyek esetén az értékelési technika nem megfigyelhető adatokon alapul és a nem megfigyelhető inputoknak jelentős hatása van az instrumentum értékére. Ez a kategória olyan instrumentumokat foglal magában, amelyek értéke hasonló instrumentumok jegyzett piaci árain alapul, amelyekhez jelentős nem megfigyelhető módosításokat vagy feltételezéseket kell tenni annak érdekében, hogy az instrumentumok közötti különbségeket tükrözzék.

A Csoport 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.

34.2. Értékelési keretelvek

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

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

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

A pénzügyi helyzet kimutatásban nem valós értéken értékelt eszköz- és kötelezettségcsoportok esetén a valós értékek meghatározásakor a Csoport jövedelem-szemponturn megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értékke alakítva át.

Értékpapírok valós értéke

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

A valós érték meghatározására az alábbi információkat használja fel a Csoport:

- 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 Csoport.

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

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

Ügyfelekkel szembeni követelések valós értéke

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

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

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

Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek valós értéke

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

A betétállományra vonatkozóan havi rendszerességgel meghatározásra kerülnek a várható pénzáramok figyelembevételével 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 Csoport 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 Csoport 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 mértéke.

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.

34.3. 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:

34.3.1. táblázat - Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

					2021.12.31
(millió Ft)	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	3 846	73 057	0	76 903	76 903
Értékpapírok	99 846	0	0	99 846	103 286
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	516 664	516 664	509 033
Egyéb pénzügyi követelések	0	1 158	0	1 158	1 158
Kötelezettségek					
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	651 278	651 278	640 288
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	6 936	0	6 936	6 936
					2020.12.31
(millió Ft)	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
Eszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 915	56 241	0	58 156	58 156
Értékpapírok	150 160	0	0	150 160	140 524
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	502 222	502 222	476 662
Egyéb pénzügyi követelések	0	1 160	0	1 160	1 160
Kötelezettségek					
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	638 344	638 344	632 325
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	9 197	0	9 197	9 197

35. A számviteli törvény előírásainak megfelelő közzétételek

A kötelező könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait kötelező könyvvizsgálóval hitelesíttetni.

Könyvvizsgáló cég adatai: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) Könyvvizsgáló adatai: Könczöl Enikő (kamarai tagsági száma: 007367)

A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Könyvvizsgálat: 35,5 millió Ft + ÁFA
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 2,2 millió Ft + ÁFA

A könyvvizsgálónak a Csoporttal szemben nem áll fenn kölcsöntartozása.

A könyvviteli szolgáltatásért felelős személy

A Csoport könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatainak irányításáért és vezetéséért felelős:

Kállay Gergely Péter (Regisztrációs szám: 202008; szakterület: vállalkozási/IFRS).

A Csoport székhelye

A Csoport 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 konszolidált saját tőke összetevőinek a számviteli törvény szerinti konszolidált saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott konszolidált saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

35.1. táblázat - Saját tőke megfeleltetési tábla

(millió Ft)	Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2021.12.31.							
	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	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	36 575	0	0	0	36 575
Kiegyenítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	6 669	6 669
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	6 210	0	0	6 210
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	43 534	6 210	0	6 669	60 514
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	43 534	6 210	0	6 669	60 514

Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2020.12.31.								
(millió Ft)	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredménytartalék (újra- megállapítva)	Adózott eredmény (újra- megállapítva)	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék (újra- megállapítva)	Összesen (újra- megállapítva)
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	33 027	0	0	0	33 027
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	6 130	6 130
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	4 087	0	0	4 087
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	39 986	4 087	0	6 130	54 304
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	39 986	4 087	0	6 130	54 304

A fenti táblázatban 2020. december 31-ére és 2021. 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:

35.2. táblázat - Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás levezetése

(millió Ft)	2021.12.31.	2020.12.31. (újra- megállapítva)
Eredménytartalék	36 575	33 027
Tárgyévi eredmény	6 210	4 087
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	42 785	37 114

36. Koronavírus (COVID19) hatása a 2021. évi konszolidált beszámolóra

A 2021-es évet is a koronavírus terjedése, és az általa okozott károk mérséklésére tett kísérletek határozták meg. A magyar gazdaságot stabilnak mondható fundamentumok és erős növekedés mellett érte el a járvány, a kitörését megelőzően a gazdaság kiegyensúlyozottan és dinamikusan növekedett. Gazdasági teljesítmény szempontjából nehézkesen indult a 2021-es év. Az egyes gazdasági szektorok eltérően fejlődtek, ugyanakkor a járványügyi korlátozások feloldásával a hazai GDP már az év közepéhez érve meghaladta a járvány előtti szintet. A GDP éves növekedési üteme 6,5% körül lehetett 2021-ben.

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

Magánszemélyek és vállalkozások 2020. március 18-áig megkötött hitelszerződéseinek esetében az MNB törlesztési moratóriumot (a tőke- és kamatfizetési kötelezettség felfüggesztése) vezetett be első körben 2020.12.31-éig, majd végül 2022.06.30-áig. A moratórium nem a kötelezettség elengedését, hanem későbbre halasztását jelenti, a tőke a moratórium idején is kamatozik, bár a kamat nem tőkésedik.

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

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

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

Vállalkozás folytatásának az elve

Az alábbiakban részletezetteknek is köszönhetően megállapítható, hogy a Csoport jelenlegi ismeretei alapján a vállalkozás folytatásának elve nem sérül, azt a járvány okozta negatív hatások nem érintik jelentősen, így a konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján kerültek elkészítésre.

Likviditási helyzet

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

A rövid távú likviditáskezelés stabilitásának fenntartása érdekében három bankkal is repo ügyletek lebonyolítására alkalmas (GMRA-Global Master Repurchase Agreement) megállapodással rendelkezünk. A repo megállapodások partnerenként 5 milliárd forintnyi rövid refinanszírozás igénybevételét teszik lehetővé. A futamidőket illetően a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően legfeljebb 6 hónapos futamidejű repo ügyletek kötésére van lehetőség. Amennyiben a fentebb említett keretek nem volnának elégségesek, úgy a Csoport az értékpapír állománya fedezeti értékének (collateral value) erejéig a Magyar Nemzeti Bank fedezett hitelinstrumentumaihoz is hozzáféréssel rendelkezik.

A pandémiás helyzetre való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank mint felügyelő hatóság felé havi rendszerességgel külön adatszolgáltatás keretében a likviditási helyzet alakulásáról is beszámolt a lakás-takarékpénztár.

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

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

Hitelportfólió

A koronavírus hitelportfólióra gyakorolt hatásáról a 32.1/d A koronavírus hatásai című fejezetben található leírás.

Tőkehelyzet

A Csoport tőkehelyzete rendkívül stabil.

Az auditált számok alapján az év végi szavatoló tőke értéke meghaladta a 45 milliárd forintot.

Eredményhatás

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

Minden érintett szerződés esetében meghatározásra és lekönyvelésre került az egyösszegű eredményhatás, mely a jelentőségéből adódóan külön soron (Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye) került kiemelésre az eredménykimutatásban. Az így elszámolt teljes 2021. évi hatás 0,7 Mrd Ft (2020: 2,4 Mrd Ft) összegben rontotta a tárgyévi eredményt.

37. Újramegállapítások

A Csoport 2017.01.01-i áttérési időponttal 2018.12.31-i fordulónapra készítette el az első IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóját. Az IFRS-ekre történő áttéréshez kapcsolódóan a helyi iparüzési adóhoz és innovációs járulékhöz kapcsolódó jogszabályokat a Csoport helytelenül értelmezte és az áttéréshez kapcsolódóan felvett halasztott adó követelést nem mutathatta volna ki. Ehhez kapcsolódóan további információkat a 29.4. megjegyzés tartalmaz. A Csoport a korábbi időszak jelentős hiba javításaként az áttérési adó tételeket visszakönyvelte, az adókat újraszámolta. Az áttérési adó és az újraszámolt adó pénzügyi helyzet kimutatásra, teljes átfogó jövedelem kimutatásra, valamint cash-flow kimutatásra gyakorolt hatását a következő táblák mutatják be.

37.1. táblázat - Újramegállapított mérleg 2020.12.31.

(millió Ft)	2020.12.31. (közvetéve)	módosítás	2020.12.31. (újramegállapítva)
ESZKÖZÖK			
Tényleges nyereségadó-követelések	1 338	-180	1 158
Halasztott adókövetelések	948	-434	514
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	698 883	-614	698 269
FORRÁSOK			
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	4	21	25
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	643 944	21	643 965
Eredménytartalék	33 615	-588	33 027
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	13 152	-63	13 089
Általános tartalék	6 193	-63	6 130
Tárgyévi eredmény	4 071	16	4 087
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	54 939	-635	54 304
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	54 939	-635	54 304
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	698 883	-614	698 269

37.2. táblázat - Újramegállapított eredménykimutatás 2020

(millió Ft)	2020 (közvetéve)	módosítás	2020 (újramegállapítva)
Nyereségadók	-1 154	16	-1 138
NETTÓ EREDMÉNY	4 071	16	4 087
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	0	0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	4 071	16	4 087
A Társaság tulajdonosaira jutó adózott eredmény	4 071	16	4 087
A Társaság tulajdonosaira jutó teljes átfogó jövedelem	4 071	16	4 087

37.3. táblázat - Újramegállapított mérleg 2020.01.01.

(millió Ft)	2020.01.01. (közzétéve)	módosítás	2020.01.01. (újramegállapítva)
ESZKÖZÖK			
Halasztott adókövetelések	836	-651	185
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	640 118	-651	639 467
FORRÁSOK			
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	586 750	0	586 750
Eredménytartalék	28 874	-369	28 505
Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	12 925	-65	12 860
Általános tartalék	5 966	-65	5 901
Tárgyévi eredmény	7 468	-217	7 251
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	53 368	-651	52 717
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	53 368	-651	52 717
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	640 118	-651	639 467

37.4. táblázat - Újramegállapított cash-flow kimutatás 2020

(millió Ft)	2020 (közzétéve)	módosítás	2020 (újramegállapítva)
NETTÓ EREDMÉNY	4 071	16	4 087
Nyereségadó-ráfordítás	1 154	-16	1 138
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás	37 004	0	37 004
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás	-33 175	0	-33 175
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás	-2 949	0	-2 949
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	58 156	0	58 156

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja



Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Konszolidált Üzleti Jelentés

2021. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK	3
1.1. MAKROGAZDASÁGI KERETFELTÉTELEK	3
1.2. A KORMÁNYZAT LAKÁSPOLITIKAI INTÉZKEDÉSEI	4
1.3. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET ALAKULÁSA	5
2. A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI	6
2.1. A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA (2021-2023)	6
2.2. JÖVŐBENI CÉLKITŰZÉSEK	6
3. ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG	7
4. PÉNZÜGYI ADATOK	9
4.1. BETÉT- ÉS HITELÁLLOMÁNY ALAKULÁSA	9
4.2. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG	10
4.3. PÉNZÜGYI HELYZET ÉS EREDMÉNY ALAKULÁSA	11
5. KOCKÁZATKEZELÉS	12
6. FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA	13
7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG	14
8. TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS	14
9. TELEPHELYEK BEMUTATÁSA	15
10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	15
11. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS	16
11.1. A FUNDAMENTA CSOPORT ÜZLETI MODELLJÉNEK ISMERTETÉSE	16
11.2. A FUNDAMENTA CSOPORT KÖRNYEZETVÉDELEMMEL, A SZOCIÁLIS ÉS FOGLALKOZTATÁSI KÉRDÉSEKKEL, AZ EMBERI JOGOK TISZTELETBEN TARTÁSÁVAL, A KORRUPCIÓ ÉS MEGVESZTEGETÉS ELLENI KÜZDELEMMEL KAPCSOLATBAN KÖVETETT POLITIKÁINAK ÉS A POLITIKÁK RÉVÉN ELÉRT EREDMÉNYEK ISMERTETÉSE	17
11.3. A FUNDAMENTA CSOPORT ÜZLETI KAPCSOLATAIVAL, TERMÉKEIVEL ÉS SZOLGÁLTATÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK ISMERTETÉSE, ÉS EZEK KEZELÉSI MÓDJAINAK BEMUTATÁSA, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A 2. PONTBAN FELSOROLT TÉMAKÖRÖKRE	18
11.4. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG SZEMPONTJÁBÓL LÉNYEGES NEM PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓK ISMERTETÉSE	19

1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

1.1. Makrogazdasági keretfeltételek

Növekedés

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

Munkaerőpiac

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

Infláció

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

Egyensúly

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

Kamatszint, árfolyam

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

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

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

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

1.2. A kormányzat lakáspolitikai intézkedései

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

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

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

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

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

A lakáshitelek esetében az MNB likviditást támogató intézkedéseinek hatására továbbra is historikusan alacsony THM szintek voltak megfigyelhetők. A Fogyasztóbarát lakáshitelek térnyerésének köszönhetően 2021-ben már az új folyósításokon belül döntő arányt képviselnek a legalább 5 évre fixált kamatozású hitelek, amelyek stabilitást, kiszámíthatóságot biztosítanak a bankrendszerben és az ügyfeleknek egyaránt. A Fundamenta–Lakáskassza Zrt. és leányvállalatai (továbbiakban: Fundamenta Csoport) továbbra is a teljes futamidő alatt állandó feltételekkel nyújtja hiteleit.

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

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

1.3.A lakás-takarékpénztárak tevékenységét meghatározó jogszabályi környezet alakulása

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

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

A lakás-takarékpénztárak működését közvetlenül szabályozó jogszabályok nem változtak.

A veszélyhelyzetre tekintettel meghozott, egyéb Társaságunkat érintő jogszabályváltozások:

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

Egyéb jogszabályváltozások:

- 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről
- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról

- 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet a három- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentéséről.

2. A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI

2.1. A Fundamenta Csoport stratégiája (2021-2023)

Érvényes stratégiánkban a lakásfinanszírozói- és lakhatási ökoszisztéma kialakításának célja mellett a következő négy irány került kijelölésre. Ezen céljaink továbbra is érvényesek, a Covid-19 járvány hatására a stratégiai célok pontosítását 2021 májusában hagyta jóvá a társaságunk Közgyűlése.

- **Növekedés:** további növekedési lehetőséget látunk a lakáscélú öngondoskodásban és a lakhatási célú hitelezésben, így ez változatlanul fontos célunk marad.
- **Ügyfélközpontúság:** meggyőződésünk, hogy ügyfeleink igényeinek megértésével, jobb kiszolgálásukkal tudunk hosszan tartó ügyfélkapcsolatokat kiépíteni, ennek megvalósítása érdekében jelentős célokat tűztünk magunk elé.
- **Hatékonyág:** az erősödő piaci verseny mellett piaci szolgáltatóként akkor leszünk eredményesek, ha az ügyfelek igényeit megértve, azokat gyorsabban, egyszerűbben, olcsóbban fogjuk tudni kielégíteni. Digitalizációs törekvéseink is ezeket a célokat szolgálják.
- **Kockázattudatosság:** a hitelezési piac egyik jelentős szereplőjeként ismernünk, értenünk kell a működésünkkel kapcsolatos kockázatokat; ezek megfelelő kezelése mindannyiunk közös felelőssége.

A céljaink között szerepel továbbá a betéti- és hitelszerződések volumenének további növelése a fenntarthatóan nyereséges működés érdekében, valamint kiemelt fontosságú a folyamatosan javuló feldolgozási és értékesítési hatékonyság, a termékkínálat bővítése új termékek bevezetésével, az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálása, a meglévő ügyfelek megtartása, a betéti és a hitelállomány kiemelkedő minőségének fenntartása.

Az új lakásszámla konstrukciók bevezetése és a Pénzügyi Kft. leányvállalatán keresztül megvalósuló állampapírok közvetítése mellett Társaságunk 2019-ben kezdte meg a „Lakhatási Ökoszisztéma” kiépítését, melynek lényege, hogy új piaci szegmensekbe történő belépéssel az otthonteremtés egyre több területén tudjuk szolgáltatásainkkal támogatni ügyfeleinket. A Társaság 2020-ban a Fundamenta Értéklánc Kft. leányvállalatán keresztül belépett az ingatlanközvetítés piacára is. 2021-ben ennek részeként sikeresen elindultunk a tömeges ingatlan közvetítési szolgáltatásunkkal.

2020 és 2021 lényeges változása volt a Home office munkavégzés szerepének jelentős megnövekedése, amit a digitális munkavégzésre történő gyors átállásunk, ezen képességeink lényeges javulása tett lehetővé. Ez a változás minden bizonnyal a következő években is hatással lesz a működésünkre.

2.2. Jövőbeni célkitűzések

A Fundamenta Csoport továbbra is elkötelezetten szolgálja ügyfeleit azok lakáscéljainak elérésében.

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

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

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

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

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

Folyamatos finomhangolást végzünk a kockázattudatosság érdekében: cél, hogy a Társaságunk megtartsa lakáshitel-állományra kiemelkedő minőségét és megőrizzük működési kockázataink alacsony szintjét.

A Fundamenta Csoport a következő években továbbra is jelentős ügyfélállománnyal és stabil pénzügyi eredménnyel számol, amit továbbra is az értékesítési csatornák értékesítési teljesítményére, a javuló működési hatékonyságra, a munkatársak magas fokú elkötelezettségére, a termék-kínálat stabil és kedvező kondícióira és az öngondoskodási termékek iránti ügyfélkereslet várható további növekedésére alapozunk.

3. ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

A 2021-es év értékesítési teljesítményét nagymértékben befolyásolta a koronavírus járvány miatti általános korlátozások. A kedvezőtlen makrogazdasági környezete hatásait a társaság termék- és folyamatfejlesztéssel és az értékesítési ösztönzők átalakításával igyekezett kompenzálni.

A Fundamenta-Lakáskassza Kft.-vel függő közvetítői jogviszonyban álló saját értékesítési szervezet hatékony működése továbbra is fennállt, melynek köszönhetően az új szerződések mintegy 96%-át a Személyi Bankár hálózat kötötte. A Partnerértékesítés által kötött szerződések aránya 3%-ot, míg a Contact Center teljesítményének részaránya 1%-ot tett ki.

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

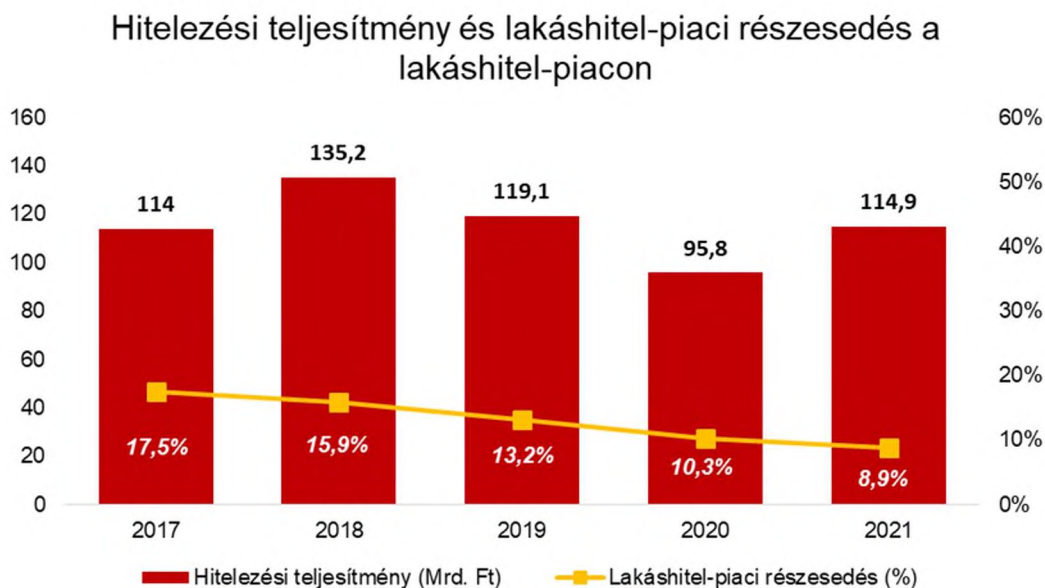
A 2021-ben kötött új szerződések vállalt havi rátája növekedett 2020-hoz képest, azonban a tarifaösszetétel változása miatt az átlagos szerződéses összeg kis mértékben, 2%-kal csökkent az előző évhez képest.

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

A 2019-ben bevezetett Otthontervező és a 2020 végén bevezetett Gyarapodó és Gyerek Lakásszámla adta az új értékesítés legnagyobb hányadát. A Gyerek Lakásszámla segítségével a szerződő a kiskorú kedvezményezett későbbi lakásálmainak megvalósulását tudja elősegíteni évi 30% bónusz mellett.

A 2021-es évben a lakáshitelpiac a 2020-as évhez képest erősebb évet zárt. A vonatkozó év végéig nagyságrendileg 1.300 milliárdosra bővült a magyarországi lakáshitelpiac. A bankok hitelezési intenzitása is növekedett, aminek mozgatórugója a kereslet élénkülése mellett elsősorban az alacsony kamatkörnyezet volt. A növekedésben továbbra is nagy szerepe volt a Családvédelmi Akcióterv elemeinek (CSOK, Babaváró hitel), melyek növelték a lakások iránti keresletet.

A Társaság 114,9 milliárd Ft új hitel kihelyezésével vette ki a részét ebből az összegből. A lakáshitel-piacon ez megközelítőleg 9%-os piaci részesedést eredményezett. A lakossági hitelezési teljesítményt kiegészíti még 4,0 milliárd forintnyi társasházaknak, lakásszövetkezeteknek nyújtott hitel.



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

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

Ingatlanközvetítés

A 2020-as év nehézségeit követően a 2021-es év radikális változásokat hozott. Az előző év tapasztalatai alapján finomhangolt folyamatok és érdekeltségi rendszerbeli ösztönzők meghozták a hatásukat. A 2020-as gyenge budapesti és pest megyei eredmények ellenére 2021 januárjában országos szintre bővítettük a hálózatot és teljes területi lefedettséggel folytattuk a munkát. Folyamatos toborzással 2021 év végére meghaladta a 150 főt az ingatlanközvetítő munkatársak száma.

Nem csak a létszám növekedett, hanem a teljesítmény is. Egész évben, hónapról hónapra, negyedévről negyedévre emelkedett a megkötött szerződések száma, ezzel párhuzamosan pedig a hirdetések és az eladások is. Az év végére kitűzött tervet október közepére teljesítettük, az év végére pedig a tervet 70%-kal meghaladó eredményt értünk el. A legerősebb területek Közép-Magyarország, illetve ÉK-Magyarország voltak, de szinte minden megyében volt sikeres tranzakciónk.

A 2021-es év az ingatlanközvetítés szempontjából tehát minden tekintetben áttörésként könyvelhető el. 2022-re a feladat a megkezdett út folytatása: a meglevő személyi állomány hatékonyságának növelése a címek feldolgozásának szempontjából és a toborzás folytatása a két fő fókusz.

Napelem-telepítés közvetítése

A napelem-közvetítés területén is tudunk növekedni, ráadásul 2020-hoz képest csaknem 150%-kal, azonban itt az alacsony bázis és a kedvező piaci környezet miatt nem lehet áttörésről beszélni.

Bár piaci környezet továbbra is rendkívül kedvező, a kereslet erősen érzékeny, ami nehezíti választott partnereink piaci pozícióit. 2021 márciusában az egyik napelem kivitelező partnerünk ki is lépett a lakossági piacról, ezért 2021-ben az egyik legfontosabb feladat új partner kiválasztása volt. Az új partnerrel 2022 januárjában kezdjük meg a közös munkát.

2021-ben sikeresen teszteltük a call centeren keresztül történő napelem-közvetítést, azonban a teljeskörű bevezetés az egyéb feladatok prioritásai miatt nem történt meg, így 2022-ben ezzel az új értékesítési csatornával is bővíteni tervezzük a tevékenységünket.

4. PÉNZÜGYI ADATOK

4.1. Betét- és hitelállomány alakulása

Az ügyfelek betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt (tranzakciós költségek és díjak nélkül) a fordulónapon 639,3 milliárd forintot tett ki.

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

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

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

Az 507,2 milliárd forintra emelkedő időszak végi hitelállomány mintegy 11%-át a lakáskölcsönök, míg 89%-át áthidaló kölcsönök tették ki, ami az előző időszakokhoz képest lényegében minimális összetétel-változást jelent. A normál lakáshitel állományon belül továbbra is túlsúlyban vannak az alacsonyabb (3,9%) kamatozású szerződések. Az áthidaló kölcsönök kamatkondícióit a piaci változásokhoz rugalmasan alkalmazkodva, árazási modellünk segítségével határozzuk meg.

A teljes lakáshitelállományt tekintve a Fundamenta Csoport piaci részesedése 2021-ben némileg csökkent az előző évekhez képest, a hitelintézet 2021 végén a teljes magyar lakáshitelállomány közel 11%-át birtokolta.



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

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

4.2. Befektetési tevékenység

Eszköz oldali kamatozó állományunk 675,3 milliárd forintról 689,2 milliárd forintra növekedett 2021-ben.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 198,7 milliárd forintról 180,2 milliárd forintra csökkent a tárgyév során. Az állományban bekövetkezett változások üzleti terveinkkel teljes mértékben összhangban történtek. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 37,2 milliárd forinttal csökkent, míg a bankbetét-állomány jelentős mértékben, 18,8 milliárd forinttal növekedett. A bankbetét-állomány döntő részét, közel 93,8 %-át a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki, míg 6,2%-át devizabelföldi hitelintézeteknél helyeztük el elsősorban devizában. A betét és értékpapír állomány összetétel változását elsősorban az okozta, hogy az év 4. negyedévében, az éven belüli hátralévő futamidejű értékpapírjaink jelentős részét értékesítettük, miután a jegybanki kamatemelések és a hozamgörbe rövid oldalán fennálló jelentős többletlikviditás okozta jelentős hozamkülönbséget, és a lejáráthoz közeli értékpapírok újrabefektetési kockázatkezelésének igénye ezt a lépést indokoltá tették.

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

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

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

- Hosszú távú (8 éves) stratégiai terv

- A stratégiai tervből levezetett, havi bontású likviditási terv
- Középtávú (1-2 éves) likviditási terv, terv/tény elemzésekkel
- Havonta frissített makrogazdasági elemzések
- Rendszeres hitelpiaci elemzések
- Havonta frissített állománymodell, az ügyfélállományra vonatkozó speciális paraméterek nyomon követése (pl.: hitelfelvételi arány, megtakarítási hajlandóság, stb.)

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

4.3. Pénzügyi helyzet és eredmény alakulása

A Fundamenta Csoport mérlegfőösszege a fordulónapon 710 920 millió forint volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 1,8%-os bővülést jelent. A növekedés jórészt az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek 1,3%-os emelkedéséből adódik.

A Társaság jegyzett tőkéje 2 001 millió forint, melyet további 2 100 millió forint tőketartalék, és 36 575 millió forint eredménytartalék egészít ki. A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 1 152 millió forintot. A céltartalékok közül a legnagyobb tételt (367 millió forint) a fenntartási jutalékráfordításra képzett céltartalék jelenti. Az IFRS sztenderdnek megfelelően a kiegyenlítési tartalék (nettó 6 959 millió forint) tőkeelemként kerül kimutatásra.

A Társaság a 2020-as év eredményénél lényegesen magasabb, 7 634 millió forintos adózás előtti, illetve 6 210 millió forintos adózott eredménnyel zárta a 2021-es évet. A társaság a 2021-es év eredménye után nem tervezi osztalék fizetését.

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

- Befektetések eredménye

A bruttó befektetési állomány ebben az évben a terveknek megfelelően, de az előző évekhez képest kisebb mértékben, 13,9 milliárd forinttal nőtt. Ugyanakkor a nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény meghaladja a tervezett szintet. Ez elsősorban az utolsó negyedévben tapasztalt kamatemelkedésnek volt köszönhető.

- Jutalékeredmény

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

- Díjbevételek

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

- Költségek

A személyi jellegű ráfordítások 12%-kal emelkedtek az előző évhez képest. A növekedés az alacsony bázis miatt jelentős, de a terveknek megfelelő volt. Az anyagjellegű ráfordítások bázisidőszakhoz képesti növekedése 14%, ami a kifizetési volumenek jelentős, de előre tervezett növekedésével függ össze. A tényértékek ezen költségnemeknél is megfeleltek a terveknek, mindössze az OBA-díj jelentett valós terveltérést, ami közel 20%-kal volt magasabb az előző évihez képest. Az értékcsökkenési leírás 3 %-kal volt magasabb a tavalyi értéknél.

- Hitelek után képzett értékvesztés

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

- Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások között került elszámolásra a moratórium alá tartozó hitelek módosult cash-flow-ja miatt elszámolt egyösszegű veszteség, amely nem tervezetten 0,7 mrd Ft-tal rontotta a tárgyév eredményét.

5. KOCKÁZATKEZELÉS

A Fundamenta Csoport a többségi tulajdonos Bausparkasse Schwäbisch Hall AG-n keresztül a DZ Bankcsoport része, így kockázatkezelési szempontból a magyar szabályozói környezet elvárásain túl az anyavállalati elvárásokon keresztül a német szabályozói és felügyeleti elvárásokat is figyelembe veszi.

A Fundamenta Csoport továbbra is konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággyal rendelkező szakosított hitelintézet.

A hitelintézet vezető testülete elkötelezett a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a vállalat által vállalt kockázatok összessége rövid és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Fundamenta Csoport úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a hitelintézet biztonságos működését támogassák. A vállalat a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, végrehajtását, illetve végrehajtatását független kockázatkezelési szervezettel biztosítja.

A Fundamenta Csoport az IFRS9 sztenderd alapján értékeli és minősíti a portfólióját, mely módszertant évente továbbfejlesztve biztosítja a hosszú távú prudens működés feltételeit.

A kockázatkezelési szervezethez közvetlenül az alábbi kockázatok rendszeres kezelése tartozik:

Hitelezési kockázat

A Fundamenta Csoport szakosított hitelintézet, mely a lakás-takarékpénztári betétekhez kapcsolódóan magánszemélyek, társasházak, valamint lakásszövetkezetek részére nyújtott lakáscélú kölcsönöket tekinti hitelkockázatot hordozó terméknek. A vállalat hosszú távú eredménytermelő képességének támogatása a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság kiemelt feladata, ennek megfelelően a meghozott intézkedések a kockázatvállalási stratégiával összhangban történnek.

Banki könyvi kamatkockázat (IRRBB)

Rendszeres számítások történnek az MNB módszertani kézikönyveivel összhangban kialakított kamatpálya forgatókönyvek nettó kamatjövedelem és gazdasági tőkeérték változásra gyakorolt hatásainak vizsgálatára. Befektetési politikánk a hitelezési aktivitással együtt biztosította a kamatbevételek tervezettnél megfelelő alakulását, a Társaság hosszú távú működése biztosított.

Működési kockázat

A működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a folyamatokban résztvevő kollégák megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanismusok továbbfejlesztése jelenti. A működési kockázatkezelés tekintetében rendkívül fontos szerepe van a visszacsatolásnak, azaz a kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedés hatékonyságának ellenőrzésének.

2021-ben működési kockázati veszteségünk a tervezett alatt maradt.

Likviditási kockázat

Az óvatosság elve alapján a bizonytalan bevételek a legkésőbbi időpontra, a bizonytalan ráfordítások pedig a legkorábbi időpontra kerülnek a tervekbe az ügyfélviselkedések ismeretében. A vállalat rulírozó, éves likviditási tervet alkalmaz. A 2018. évi lakástakarék rendszert érintő jogszabály módosításokat követően a likviditási tervezés, valamint stressz scenáriók elemzése kiemelt figyelmet kap.

Kollektív kockázat

A lakástakarék törvény módosítását követően a stratégiai tervezés során alkalmazott alapelvek kiemelt fontosságú része a kollektív kockázat menedzsment. A scenárió elemzések alapján a stressz forgatókönyv esetén is biztosított a stabil működés és tőkehelyzet a következő időszakban. A piaci körülmények folyamatos figyelemmel kísérése mellett rendszeres állományelemzések készülnek.

6. FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA

A Fundamenta Csoport létszáma az üzleti év végére 570 fő volt, melyből 46 fő foglalkoztatására részmunkaidőben került sor.

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

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

A Munkatársak kiválasztása, beillesztése, képzése, ösztönzése során - a megváltozott működési feltételek között is – a Társaság kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a meglévő vagy megszerzendő szakmai kompetenciák a stratégia négy pillérének - az ügyfélélménynek, a kockázattudatosságnak, a növekedésnek és a hatékonyságnak - az elkötelezett megvalósítását támogassák.

A Társaság mindezek mellett kiemelt figyelmet fordít a kollégái elégedettségének, jól-létének megőrzésére, javítására. A távmunka által biztosított rugalmas munkavégzési lehetőségek bevezetését a munkatársak pozitív visszajelzéssel fogadták. Béren kívüli juttatásaink keretében kiemelt hangsúlyt fektetünk az egészségmegőrzésre és megelőzésre. A védőoltás felvételét egy szabadnappal támogattuk.

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

A Fundamenta Csoport, mint a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (*Hpt.*) hatálya alá tartozó szakosított hitelintézet köteles az általa végzett pénzügyi, kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységgel és az alkalmazott üzleti modell jellegével, nagyságrendjével, összetettségével és kockázataival arányos, belső szabályzatában meghatározott javadalmazási politikával rendelkezni.

A Javadalmazási Politika alapvető célja, hogy munkatársak részére olyan érdekeltségi rendszert alakítson ki, amely a hosszú távú célok megvalósítását preferálja a rövid távú érdekekkel szemben; amely tükrözi a vállalat kockázatvállalási képességét és hajlandóságát; amely nem ösztönöz túlzott kockázatvállalásra, azonban motivál az intézmény hosszú távú eredményes működésének elősegítésére, és lehetőséget ad a kockázatok alapján történő utólagos korrekciókra. A Javadalmazási Politika összhangban áll az intézmény

kockázati profiljával és elő kell segítenie a hatékony kockázatkezelés érvényesülését. További szempont, hogy megfelelően tükrözze a munkavállalók tényleges teljesítményét, egyéni hozzáadott értékét a vállalati teljesítményhez.

A Társaság alapjavadalmazás tekintetében méltányos és versenyképes jövedelmeket kínál, mely tükrözi a munkavállalók végzettségét, szakmai tapasztalatát, a betöltött munkakör komplexitását és a felelősségi kört. A vállalat évente felülvizsgálja javadalmazási gyakorlatát.

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

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

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

7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

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

Az Értéklánc Kft. által üzemeltetett solar tanácsadás is hozzájárul ügyfeleink energia felhasználásának környezetbarátabbá tételéhez.

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

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

A Társaság az új irodaháza kiválasztásakor elsőszámú szempontnak tekintette a környezettudatos működtetés elérését. Az energiafelhasználás csökkentése érdekében mindenhol energiatakarékos LED fényforrások kerültek telepítésre, az épület számos helyiségében mozgásérzékelős lámpák működnek, valamint munkaidő után minden esetleg égve maradt világítótest lekapcsolásra kerül. Az ügyfélponton és a székházban is biztosított a szelektív hulladékgyűjtés, valamint hálózati vízadagoló automatákkal ösztönözzük kollégáinkat az eldobható műanyag palackok használatának mellőzésére.

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

8. TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS

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

Az Alapítványon keresztül munkavállalóink is bekapcsolódhatnak a CSR tevékenységekbe, önkéntes program keretében támogatják a rászorulókat, illetve vesznek részt adománygyűjtésben, jótékonyági kampányokban. Önkéntes programjaink segítségével olyan közösségeket támogatunk, amelyek önerőből nem tudják rendbe tenni, felújítani a létük kereteiként szolgáló intézményeket. Így az elmúlt évek során önkénteseink óvodákat, szociális intézményeket, idősek otthonát, fogyatékkal élőket ellátó intézményeket varázsoltak tisztábbá, élhetőbbé és biztonságosabbá. „Álom születik” pályázatainkon keresztül szociálisan rászoruló, emellett sok esetben beteg gyermeket nevelő családokat támogatunk. 2021-ben különböző adománygyűjtő akcióinknak köszönhetően további családoknak segíthettünk. Alapítványunk 2016 óta közhasznú, így jogosult a magánszemélyek által felajánlott személyi jövedelemadó 1%-ára.

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

9. TELEPHELYEK BEMUTATÁSA

A Fundamenta Csoport székhelye 2019. április 1. óta az Budapesten, a XII. kerületben, az Alkotás utca 55-61. szám alatt található. A modern, környezettudatos irodaházban kaptak helyet a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mellett a leányvállalatok is. A Társaság emellett kettő budapesti telephellyel és tíz vidéki fiókteleppel rendelkezik:

Telephelyek listája:

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

Fióktelepek listája:

- 2040 Budaörs, Gyár utca 2.
- 3526 Miskolc, Arany János tér 1. D. lépcsőház. 3. emelet
- 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 27. 2. emelet
- 6000 Kecskemét, Kiszalud utca 8. 1. em. 107.
- 8000 Székesfehérvár, Mátyás király körút 5. 2. emelet
- 9024 Győr, Kálvária utca 1-3. IV. em.
- 4025 Debrecen, Erzsébet utca 48-50. fszt.
- 7621 Pécs, Rákóczi út 62-64. 1. em.
- 6720 Szeged, Kelemen László utca 11. fszt.
- 5000 Szolnok, Nagy Imre körút 8. A. ép.
- 9700 Szombathely, Szófia u. 20.

10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

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

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

11. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS

11.1. A Fundamenta Csoport üzleti modelljének ismertetése

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

Fő üzleti tevékenységeink:

- lakáscélú betétek gyűjtése (domináns az ügyfelek részéről gyűjtött, államilag támogatott betétállomány)
- lakáscélú hitelek (áthidaló- és lakáskölcsön) nyújtása
- a kölcsönök nyújtására fel nem használt betétek tőkepiaci befektetése.

Az üzleti ciklusunk tartós, hosszú távú ügyfélkapcsolatot feltételez: akár 16 éves betéti szakaszt követően a módosított függően akár 13 éves törlesztési időszakkal összesen akár 29 éves szerződéses kapcsolat jöhet létre. Ez megkülönbözteti Társaságunkat a piacon működő rövidebb távú pénzügyi kapcsolatot kínáló intézményektől.

A Fundamenta Csoport a lakáscélú betétgyűjtés és hitelezés jelentős szereplője:

- társaságunk a versenytársak új üzletszerzésre vonatkozó tevékenységének megszüntetését követően egyedülként végzi új lakáscélú takarékpénztári szerződések kötését
- a lakástakarékpénztári betéti szerződések piacán mintegy 50% részesedéssel rendelkezik a szerződések állományából,
- a teljes lakossági lakáscélú hitelezésben mintegy 10-12% részesedéssel rendelkezik az új hitelfolyósításokból és
- mintegy 10%-kal részesedik a lakossági lakáscélú hitelek állományából.

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

A Fundamenta Csoport tulajdonosai szakmai befektetők: német és osztrák lakás-takarékpénztárak, továbbá magyarországi bankok és biztosító. A tulajdonosaink ismerik és értik a lakás-takarékpénztári modell hosszú távú működését, fő céljuk a fenntartható stabil működés és magas szintű ügyfélszolgálat biztosítása.

A Fundamenta Csoport magas márkaismertséggel és ügyfélelégedettséggel rendelkezik. Célunk, hogy minden, a lakás-takarékpénztárak számára elérhető lakhatási, öngondoskodási piaci szegmensben lakhatási ökoszisztémát építve versenyképes termékkel és szolgáltatási minőséggel legyünk jelenek.

A Fundamenta Értéklánc Kft. működési modellje:

A működési modell szerint az Értéklánc Kft. az általa közvetített termékek működtetéséhez szükséges koordinációt látja el. Az általános ügyviteli feladatok túlnyomó többségét a Zrt. végzi az Értéklánc Kft. javára. A termékek ajánlása, értékesítése során az Értéklánc Kft. támaszkodik a Zrt. másik leánycégeinek, a Fundamenta-Lakáskassza Kft. csatornáira, különösen, de nem kizárólag annak Fundamenta Személyi Bankár pénzügyi közvetítő hálózatára.

A 2020-as év nehézségeit követően a 2021-es év radikális változásokat hozott. Az előző év tapasztalatai alapján finomhangolt folyamatok és érdekeltségi rendszerbéli ösztönzők meghozták a hatásukat. A 2020-as gyenge budapesti és pest megyei eredmények ellenére 2021 januárjában országos szintre bővítettük a hálózatot és teljes területi lefedettséggel folytattuk a munkát. Folyamatos toborzással 2021 év végére meghaladta a 150 főt az ingatlanközvetítő munkatársak száma.

Nem csak a létszám növekedett, hanem a teljesítmény is. Egész évben, hónapról hónapra, negyedévről negyedévre emelkedett a megkötött szerződések száma, ezzel párhuzamosan pedig a hirdetések és az eladások is. Az év végére kitűzött tervet október közepére teljesítettük, az év végére pedig a tervet 70%-kal meghaladó eredményt értünk el. a legerősebb területek közép-Magyarország, illetve ÉK-Magyarország voltak, de szinte minden megyében volt sikeres tranzakciónk.

A 2021-es év az ingatlanközvetítés szempontjából tehát minden tekintetben áttörésként könyvelhető el. 2022-re a feladat a megkezdett út folytatása: elsősorban a meglévő személyi állomány hatékonyságának növelése a címek feldolgozásának szempontjából, másodsorban a toborzás folytatása a két fő fókusz.

11.2. A Fundamenta Csoport környezetvédelemmel, a szociális és foglalkoztatási kérdésekkel, az emberi jogok tiszteletben tartásával, a korrupció és megvesztegetés elleni küzdelemmel kapcsolatban követett politikáinak és a politikák révén elért eredmények ismertetése

Környezetvédelem

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

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

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

A Solar rendszerek telepítésére nyújtott hiteleinkkel támogatjuk ügyfeleink azon törekvését, hogy otthonaikban fenntartható és környezetbarát megoldások segítségével valósítsák meg az energiafelhasználás fedezését.

Emberi jogok tiszteletben tartása

A Fundamenta Csoport megfogalmazta Emberi jogi politikáját, amelyben rögzíti, hogy az emberi jogok tiszteletben tartása alapvető a Fundamenta Csoport és azon közösségek fenntarthatóságához, amelyekben működünk. A Fundamenta Csoport elkötelezetten biztosítja, hogy az emberekkel méltósággal és tisztelettel bánjanak.

A Fundamenta Csoport Emberi jogi politikája azokat a nemzetközi emberi jogi alapelveket követi, amelyeket az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata fogalmaz meg. A Fundamenta Csoport elkötelezett az esélyegyenlőség biztosítása és fenntartása mellett. Nem fogad el semmilyen megkülönböztetést, sem fajra,

színre, nemre, nyelvre, vallásra, politikai vagy bármely más véleményre, nemzeti vagy társadalmi eredetre, vagyonra, születésre, vagy bármely más olyan körülményre való tekintettel, amelyet a vonatkozó törvények nevesítenek.

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

Munkatársainkkal való kapcsolatunkban tovább bővítettük az egyéni fejlesztési lehetőségeket, a rendszeres tájékoztatási fórumokat, valamint a teljesítményértékelési rendszeren keresztül a rendszeres visszajelzést.

Korrupció és megvesztegetés elleni küzdelem bemutatása

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt., a Fundamenta-Lakáskassza Kft. és a Fundamenta Értéklánc Kft. teljes mértékben elkötelezett arra, hogy mind Magyarországon, mind pedig nemzetközi szinten betartja a korrupció és megvesztegetés megakadályozását célzó jogszabályok rendelkezéseit, minden jogellenes magatartással szemben a ZÉRÓ TOLERANCIA elvét követi, és ennek érdekében szigorú és hatékony intézkedéseket tesz.

Politikánk az alábbi elemekből áll:

- A kapcsolattartás szabályozása hivatalos személyekkel, ügymenetkönnyítő juttatások teljes tilalma
- Kiszervezett tevékenység végzésére vonatkozó szabályok
- Ajándékozási és vendéglátásra vonatkozó előírások, szabályok, tilalmak
- Adományozások, szponzorálás, jótékonyági szerepvállalás szabályai
- Compliance szempontú átvilágítás szerződött partnereink, beszállítóink, szakértőink és közvetítőink esetén
- Etikai és Viselkedési Kódex munkatársak számára
- Etikai és Viselkedési Kódex a hálózatban dolgozók számára
- Visszaélések bejelentésére biztosított csatorna, bejelentők védelme
- Minden munkavállalóra kötelező oktatás
- A politika, a belső szabályzatok, magatartási kódex rendszeres felülvizsgálata.

Munkánk során a korrupció-ellenes szabályzat rendelkezéseire figyelemmel, a tulajdonosok erre vonatkozó elvárásának megfelelően járunk el.

11.3. A Fundamenta Csoport üzleti kapcsolataival, termékeivel és szolgáltatásaival összefüggő kockázatok ismertetése, és ezek kezelési módjainak bemutatása, különös tekintettel a 2. pontban felsorolt témakörökre

A Fundamenta Csoport konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággyal rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, mely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. A hitelintézet vezető testületei elkötelezettek a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a Fundamenta Csoport által vállalt kockázatok összessége rövid- és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. Úgy alakítja kockázat vállalását, kockázatkezelését, ellenőrző folyamatait, hogy azok a biztonságos működését támogassák.

A kockázati stratégia a hosszú távú üzleti tervvel összhangban van, arra épülve készül el és a legfőbb kockázatokra limiteket állapít meg, amelyek a cég kockázati profilját meghatározzák.

A Fundamenta Csoport ennek érdekében monitorozza, felméri és rendszeresen felülvizsgálja kockázatait, és amennyiben szükséges, kezeli azokat. A megfigyelt kockázatok körébe tartoznak így a hitelkockázat, működési kockázat, piaci kockázat, hitelezési stressz kockázat, banki könyvi kamatkockázat, kollektív kockázat, likviditási kockázat, ország- és devizakockázat, az elszámolási kockázat, stratégiai kockázatok (ezen belül a kollektív kockázaton felül az üzleti modell kockázat és az üzleti tervtől való eltérés kockázata), üzletviteli kockázat, koncentrációs kockázat, illetve a reputációs kockázat és az ellenőrzési, vezetési kockázat.

A 2. pontban tárgyalt témakörök mindegyike kapcsolódik a működési kockázatok témaköréhez.

A működési kockázatok korai felismerése és részletes elemzése fokozott védelmet nyújt a Fundamenta Csoport jó hírnevét rontó eseményekkel szemben, javítja a szolgáltatások minőségét, jó hatással van a Fundamenta Csoport külső megítélésére, minősítésére, növeli a munkatársak kockázattudatát, és főleg elkerülhetővé teszi a működési kockázatokból eredő nagyobb jövőbeli káreseteket.

Működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a folyamatokban résztvevő munkatársak megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanismusok továbbfejlesztése jelenti. A működési kockázatkezelés tekintetében rendkívül fontos szerepe van a visszacsatolásnak, azaz a kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedés hatékonyságának ellenőrzésének.

A Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság feladata az összes lényeges működési kockázat rendszerezése és felügyelete. Ennek során nem a kockázatok elkerülése a cél, hanem az aktív kockázatirányítás, azaz az esélyek és kockázatok ellenőrzött és tudatos vállalása.

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

Lakossági hitelintézetről lévén szó, a Fundamenta Csoport esetében az ügyfélkapcsolatok kezelése, a közvetítők és az általuk adott információk megbízhatósága, a közvetítői kapcsolattartás minősége tekinthető elsődleges reputációs kockázati tényezőnek.

Az ügyfélpanaszok kezelése évek óta kialakult gyakorlat és szabályozás szerint zajlik, vonatkozó jogszabályoknak, felügyeleti elvárásoknak megfelelően, a fogyasztóvédelmi előírások teljes körű figyelembe vételével. Alkalmazzuk a 14/2012 (XII.13.), a követeléskezelők számára, az elvárt fogyasztóvédelmi elvekről kiadott Felügyeleti ajánlást. Ahol szükséges volt, ott változtattunk folyamatainkon, melyek átvezetésre kerültek a vonatkozó szabályzatokba is.

11.4. Az üzleti tevékenység szempontjából lényeges nem pénzügyi teljesítménymutatók ismertetése

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

Budapest, 2022.02.22.

Tátrai Bernadett
az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató

Rainer Kaschel
az Igazgatóság tagja