



Beszámoló a MULTIHOME Nyrt. 2023-as gazdasági tevékenységéről

(MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság H-7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.,
Cg. 02-10-060429; a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”)

E beszámolót a Társaság Közgyűlése 4/2024. (V.28.) számú határozatával, a beszámoló mellékleteivel és a kapcsolódó jelentésekkel elfogadta

Tartalom

1. rész Vezetőségi (üzleti) jelentés – MULTIHOME Nyrt.	8
1.1. Összefoglaló	8
1.2. Kitekintés	10
1.3. A Társaság adatai	11
1.4. A Társaság tulajdonosi struktúrája 2023. december 31-én	13
1.5. Működési forma	14
1.6. Piacok és vevők 2023-ban	14
1.7. Iparági jellemzők és sajátosságok	15
1.8. Versenytársak	15
1.9. A Társaság által elnyert, folyamatban lévő pályázatok	16
1.10. Tőkeszerkezeti- és Osztalékpolitika	17
1.11. Üzletágak bemutatása	17
1.12. Fő partnerek, ügyfelek	19
1.13. Vállalatirányítás	20
1.14. Szervezet, létszám	22
1.15. Szabadalmak, védjegyek	22
1.16. Szövetségek, tagságok	22
1.17. Társadalmi felelősségvállalás	23
1.18. Főbb kockázatok 2023-ban és a jövőben	24
1.19. Kockázatok kezelése	29
1.20. Összefoglaló jelentés a közzétételekről a 2023-es gazdasági év vonatkozásában	32
2. rész Beszámoló	34
2.1. Pénzügyi információk	34
Általános rész	40
Számvitel politika	41
Elemzések	43
Mérleg -Eszközök	43
Források	44
Saját tőke alakulása 2023. évben	44
Eredménykimutatás	46
Adózás előtti eredményt növelő tételek	48
3. rész Nyilatkozat	55



MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
7634 Pécs, Űrögi fasor 2/A.

Tisztelt Részvényesünk!

A MULTIHOME Nyrt. Igazgatósága 2024. április 27-én közzétett hirdetményében összehívta a Társaság évi rendes közgyűlését 2024. május 28-án 10 órára a Társaság székhelyére (7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A, „A” irodaépület földszinti tárgyaló), határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlést pedig 2024. június 13-án 14 órára hívta össze. A jogszabályi előírásoknak megfelelően az éves rendes közgyűlésre szóló közgyűlési meghívó hirdetményt Társaságunk 2024. április 27-én a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett tőkepiaci közzétételek (www.kozzetetelek.hu), valamint a Társaság honlapján (www.multihome.hu) közzétette.

Az Igazgatóság az üzleti év zárásaként el készítette vezetőségi (üzleti) jelentését a 2023-as évben folytatott tevékenységünkről a magyar számviteli szabályok (MSZSZ) szerint. Jelen dokumentum célja, hogy az éves jelentés adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről - a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján - a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

Az ingatlanpiac helyzete a geopolitikai történések (ukrán háború) és a kedvezőtlen kamatkörnyezet miatt 2023-ban visszafogottnak volt mondható, rányomta bélyegét a Nyrt. gazdálkodására is. Némileg visszaeső árbevétel mellett azonban nyereséges volt a gazdálkodásunk, amelyet a pénzügyi eredményeink is segítettek. A MULTIHOME Nyrt. árbevétele 409.012 ezer forintba mérséklődött. Adózott eredményünk 35.326 ezer forint nyereség lett, ez az összeg meghaladja a bázisév nyereségét.

A 2023-es gazdasági év folyamatait, üzletágaink tevékenységét az alábbi dokumentumban mutatjuk be, amely elfogadásához kérjük megtisztelő jelenlétüket és szavazatukat.

Pécs, 2024. május 28.

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Igazgatósága

HIRDETMÉNY

A MULTIHOME Nyrt. igazgatósága összehívja a Társaság éves rendes közgyűlését

A MULTIHOME Nyrt. igazgatósága ez úton értesíti a társaság Tisztelt Részvényeseit, hogy
**a Társaság éves rendes közgyűlését 2024. év május 28. napjának 10 órájára
összehívja.**

A közgyűlés helye: a társaság székhelye, **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A** - („A” irodaépület földszinti tárgyaló)

Napirendi pontok:

1. A Társaság 2023. évi, számviteli törvény szerinti beszámolójának elfogadása az Igazgatóság előterjesztése, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság jelentése, valamint a Könyvvizsgálójának jelentése alapján, döntés az adózott eredmény felhasználásáról
2. A Társaság 2023. évi vagyoni helyzetről és üzletpolitikáról szóló éves jelentés elfogadása
3. A Társaság 2023-as évre vonatkozó éves beszámolójának elfogadása, döntés az adózott eredményről
4. Az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai díjazásának megállapítása
5. Döntés az Igazgatóság tagjai 2023. évben végzett munkájának értékeléséről, valamint az igazgatósági tagok részére felmentvény adásáról
6. A Társaság 2023. évi Felelős Társaságirányítási Jelentésének elfogadása az Igazgatóság előterjesztése alapján
7. Véleménynyilvánító szavazás a Társaság 2023. üzleti évre vonatkozó Javadalmazási jelentéséről
8. Döntés a Társaság részvénytörzskészítésének megváltoztatásáról - döntés részvényfelosztásról, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényeknek a névérték és darabszám megváltoztatásával történő átalakításáról
9. Döntés a Társaság hirdetményi közzétételi helyének, a Társaság honlapjának új elérhetőségéről
10. Döntés az Alapszabály 1.6. (A társaság elektronikus elérhetősége), 2.2. (A társaság részvényei), valamint 3.6. Szavazati jog, és 6.4. (A Közgyűlés összehívása), 6.10. (Szavazati jog gyakorlása a Közgyűlésen), továbbá a 14.1 (hirdetmények) pontja módosításáról, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály elfogadása

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes, vagy meghatalmazottja jelen van. A Közgyűlésen a részvények tulajdonosai szavazati jogukat a részvénykönyv bejegyzése alapján, az ott feltüntetett mértékben gyakorolják. Minden részvény egy (1) szavazatra jogosít. Nem gyakorolhatja szavazati jogát a részvényes, ha az esedékes vagyoni hozzájárulását nem teljesítette.

A közgyűlés megtartásának módja:

A közgyűlés megtartása a részvényesek és meghatalmazottaik személyes jelenlétével történik.

A részvényesi jogok gyakorlásának feltételei:

A Közgyűlésen való részvényesi részvétel és szavazás feltétele, hogy a részvényes, illetve a részvényesi meghatalmazott legkésőbb a Közgyűlés kezdőnapját megelőző második munkanapon, azaz 2024. május 24-én 18 óráig a Társaság részvénykönyvébe bejegyzésre kerüljön és ugyanezen időpontig az értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás a Társaság rendelkezésére álljon. A Közgyűlésen való részvételi jog gyakorlásához kiállított tulajdonosi igazolás a Közgyűlés illetve a megismételt Közgyűlés napjáig érvényes. A részvénykönyvbe bejegyzett személy Közgyűlésen történő részvételi és a Közgyűlésen gyakorolható részvényesi jogait nem érinti a részvénynek a Közgyűlés napját megelőző átruházása.

A törzsrészvény a névértékével arányos mértékű szavazatra jogosít, a Közgyűlésen minden 10 Ft, azaz Tíz forint névértű törzsrészvény 1, azaz Egy szavazatot biztosít.

Képviselet (meghatalmazás):

A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem láthatja el a részvényes képviseletét az Igazgatóság tagja, a Felügyelőbizottság tagja, az Audit Bizottság tagja és az Állandó Könyvvizsgáló. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényes azonban csak egy képviselőt bízhat meg. A képviseleti meghatalmazás kiterjed a felfüggesztett közgyűlés folytatására és a határozatképtelenség miatt ismételten összehívott közgyűlésre. A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Társasághoz benyújtani. A meghatalmazás visszavonása a Társasággal szemben csak akkor hatályos, ha azt a Közgyűlés megnyitása, illetve - ha a meghatalmazás egy adott napirendi pontra való szavazásra szól - a napirend tárgyalásának megkezdése előtt a Közgyűlés elnökének benyújtották. A meghatalmazás visszavonására a meghatalmazás adására vonatkozó szabályt kell alkalmazni.

A közgyűlés napirendje kiegészítésének joga:

A közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó jogot azok a részvényesek gyakorolhatják, akik a szavazatok legalább egy százalékával rendelkeznek. A szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek. Amennyiben a részvényesek éltek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:259 §, valamint a 3:259§-ban foglalt jogaikkal és ez a közgyűlés napirendjének módosításával jár, akkor a kiegészített napirend, illetve a részvényesek által előterjesztett határozati javaslatok közzétételre kerülnek.

Határozattervezetek és a közgyűlés elé terjesztendő dokumentumok elérhetősége:

A Társaság honlapján (<https://www.multihome.hu/befektetoknek>), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (www.bet.hu), valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (www.kozzetetelek.mnb.hu)

honlapon a közgyűlést megelőzően legalább huszonegy nappal nyilvánosságra hozza az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, a képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, és a közgyűlés határozattervezeteit.

A Közgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlés:

helye: a társaság székhelye, 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A

(„A” irodaépület földszinti tárgyaló)

ideje: 2024. június 13. 14.00 óra

A megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes.

A Társaság a Közgyűlésre ezúton meghívja a BÉT Xtend Általános Üzletszabályzat Második Könyve 13.1. és 14.3. pontjainak megfelelően a Társaság kijelölt tanácsadóját, a NAVIGATOR INVESTMENTS Nyrt-t, és a piacműködtető Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., cégjegyzékszáma: 01-10-044764), továbbá a Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság tagjait, valamint a Társaság Állandó Könyvvizsgálóját.

Pécs, 2024. április 27.

MULTIHOME Nyrt.

1. rész Vezetőségi (üzleti) jelentés – MULTIHOME Nyrt.

Ezen jelentés a **Budapesti Értéktőzsde** által előírt **Xtend** általános üzletszabályzatára figyelemmel a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (a továbbiakban: Számviteli tv.) meghatározott számviteli elveknek megfelelően készült. A dokumentum célja, hogy tájékoztasson az adott éves időszakban történt eseményekről, változásokról és tendenciákról.

Jelentéstételi időszak: 2023. január 1-től 2023. december 31-ig

1.1. Összefoglaló

A MULTIHOME Nyrt. 2017-ben alakult, tevékenységét tekintve az ingatlanpiac és az építőipar területén tevékenykedő ingatlanforgalmazó társaság, amely az alapítás után eltelt időszakban az ingatlanpiacon rendkívül attraktív pályát futott be. A társaság munkatársai sok éves tapasztalattal rendelkeznek ezen a piaci területen. A cégcsoport 2023-ban három stratégiai üzletágán keresztül törekedett a részvényesi érték növelésére:

- Ingatlanforgalmazási és fejlesztési üzletág (Lakáspiaci fejlesztés, építési projektek);
- Ingatlanközvetítői üzletág;
- Online megoldások, MultiHome hirdetési portál és MultiCent projekt.

Az MULTIHOME Nyrt. megalakulása óta a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplőjévé szándékozik válni, nem elsősorban méretben (árbevétel vagy piaci kapitalizáció), hanem a kimagasló minőség, új innovációs módszerek és sajátos fejlesztések révén. A MULTIHOME Csoport 2023-ban átalakult, értékesítésre került a MULTIHOME-Invest Kft. és a menedzsment előkészítette két termelő-gyártó vállalat akvizícióját. Az anyavállalat Nyrt. 2023. év végén a MULTIHOME-Bau Kft. 100%-os üzletrészét birtokolta, továbbá tagként a SÁBE '97 Betéti Társaságban rendelkezett érdekeltséggel.

A MULTIHOME Csoport budapesti exkluzív és vidéki lakóingatlanok kialakításával, a hazai ingatlanpiacon új típusú ingatlanközvetítői tevékenységgel foglalkozik. Célunk, hogy MULTIHOME Nyrt. egy nemzetközi szinten is jegyzett, a saját piaci szegmenseiben hazánkban meghatározó ingatlanpiaci fejlesztő és vagyongekezelő legyen hagyományos és innovatív piaci aktivitással, tőkepiaci jelenléttel.

A MULTIHOME részvények a Budapesti Értéktőzsdén, az „X-Tend” piacon, jegyzett értékpapírok, ahová az 2022. év végén kerültek bevezetésre. A tőkepiaci jelenlét kapcsán nem csupán a forrásbevonás lehetőségére tekintünk, hanem legalább ilyen mértékben a tőzsdei jelenlét okozta marketing-előnyökre. Fontos számunkra, hogy partnereink számára erős, transzparens és egyedülálló, biztos alapként mutassuk be a MULTIHOME Nyrt-t.

A MULTIHOME Nyrt. és leányvállalatai a korábban megfogalmazott célok és stratégia mentén végzik tevékenységüket a 2023-as gazdasági évben és az ezt követő időszakban is. Az ingatlanpiac helyzete a geopolitikai történések (ukrán háború) és a kedvezőtlen kamatkörnyezet miatt 2023-ban

visszafogottnak volt mondható, így néhány kihívással kellett szembenéznünk a gazdasági év során. A cégcsoport kisebb átalakítása után főbb terveink az elkövetkező időszakra:

- 2023-ban készítettük elő egy jelentős árbevétellel és nyereséggel működő ipari termelő és lakberendezési termékek kereskedelmével foglalkozó gazdasági társaság megszerzését, valamint az egyedi bútorgyártás terén működő gyártó vállalat megvásárlását, amelyek 2024-től már teljes egészében a MULTIHOME céljait szolgálják;
- Ingatlanközvetítői üzletágunkat, amely 2023-as évben is megbízhatóan működött, új online felülettel és számos újítással tervezzük bővíteni a következő időszakban. A hagyományos ingatlanközvetítés a MULTIHOME által innovatív elemekkel kiegészített üzleti szegmense terveink szerint növekedést adhat e téren.
- A fizikai ingatlanirodák mellett az informatikai kihívásoknak megfelelően virtuális térbe helyezzük az ingatlanpiacot, ugyanis a MULTIHOME sikerének kulcsfontosságú építőeleme egy saját fejlesztésű hirdetési rendszer. A korábbi években elkezdett fejlesztés 2023. második félévében debütált a piacon. A fejlesztések nyomán 2024-től nem csak az ingatlanok, hanem az ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb áruk, szolgáltatások értékesítését segíti elő a rendszer a teljes verzió üzembe állításakor. Az eladások sikerének záloga minden esetben a jól célzott hirdetés, amely a közvetítői tevékenység esetében egyben a legnagyobb költséget is jelenti. A MULTIHOME Nyrt. szerteágazó ingatlanpiaci tevékenysége és a menedzsment által megfogalmazott növekedési célok elérésében hatalmas segítség lesz saját hirdetési rendszerünk, amely reményeink szerint akár rövid idő alatt komoly látogatottságot és sikert hozhat.
- A 2024-ban jelentős árbevétel-növekedést várunk a hagyományosnak nevezhető ingatlanpiaci szegmensekben, így az ingatlanforgalmazási és építési/fejlesztési üzletág terén, amely tevékenységi körök a stabilitást és a biztos, kiszámítható üzletmenetet jelentik a MULTIHOME Nyrt-nek.

A MULTIHOME Nyrt. leányvállalati portfóliójának átalakítása

Ez az üzleti év a stabil és kiszámítható működés fenntartásáról és néhány stratégiai változásról szólt a MULTIHOME Nyrt. életében. Az üzletágak közül kiegyensúlyozott működés jellemezte, noha a magyar ingatlanpiac és az építőipar 2023-ban nem nyújtott kiemelkedő teljesítményt. Fontos változás volt a Cégcsoport életében, hogy a működésében dinamizmust nem mutató, stagnáló árbevételű MULTIHOME-Invest Kft. értékesítésre került a 2023. április 28-án tartott éves rendes közgyűlés határozata alapján, így az Nyrt. tőkehelyezete megengedte, hogy két kiemelkedő üzletvitelű, reménykeltő dinamikával rendelkező társaság akvizícióját készítsük elő. Így a 2023-as év végével a Helvid Kft. és a Prestige Wood Kft. megvásárlása került előkészítésre (a Helvid Kft. vonatkozásában az adásvételi szerződés aláírásra került 2023. december 12-én), mindkét akvizíció 2024. első negyedévében zárásra került.

A Helvid Kft. 100%-os üzletrészenek vételára 450.000 EUR (a jelenleg érvényes devizaárfolyamok mellett kb. 172.000.000 HUF), amelynek finanszírozása 20-30% között meghatározásra kerülő saját erőből történik, részben pedig banki finanszírozásból kerül megfizetésre. Az üzletrész-adásvételi szerződést a felek 2023. december 12-én írták alá, ez alapján a zárás feltételeinek teljesítésével a MULTIHOME Nyrt. tagként beléphetett a Helvid Kft-be. A finanszírozó MBH Bank Nyrt. kölcsönszerződés keretében kedvező garantóri döntés miatt 360.000 euró hitelt folyósít a bank a tranzakcióhoz. A hitel biztosítóka a Helvid Kft. tulajdonában álló 2162 Örbottyán, Szőlősor utca 25. alatt található üzemépület, az ingatlanfedezet mellett pedig jelzálogjog kerül bejegyzésre a Kft. üzletrészeire. A folyósítás feltételrendszerének további elemeit a Társaság 2024. első negyedévében belül teljesíteni tudta.

A Helvid Kft. évek óta stabil működés mellett két üzleti szegmensben érdekelt: egyfelől saját gyártóüzemében csomagolóanyag-gyártó és műanyagipari feldolgozó tevékenységet végez, másrészt lakberendezési és lakásfelújítással kapcsolatos kereskedelemmel (padlóburkolatok, függönyök és tapéták kiskereskedelme) foglalkozik. A céltársaság integrált minőségirányítási rendszert működtet (ISO 9001, ISO 22000), feldolgozott alapanyagait mind élelmiszeripari tanúsítvánnyal rendelkeznek, így partnereinek jelentős része termékeit élelmiszeripari csomagolóanyagként használja. A megvásárolni kívánt cég kereskedelmi üzletága közvetlenül segíti majd a MULTIHOME Nyrt. ingatlan-fejlesztési tevékenységét, az ipari gyártás pedig a tevékenységek diverzifikálása körében tekinthető jelentős lépésnek.

A MULTIHOME Nyrt. 2024-ben pro-forma konszolidációs adatokat tervez közzélni a cégcsoport gazdasági működéséről.

1.2. Kitekintés

A MULTIHOME dinamikus növekedést tervez, a cél, hogy bővítsük piaci részesedésünket a hagyományos ingatlanpiaci területen és az ingatlanpiac egy meghatározó szereplőjévé váljunk. Ennek egyik fő eszközeként tervezzük további ingatlanprojekteket, cégek akvizícióját, melyek előkészítésén menedzsmentünk folyamatosan dolgozik.

1.3. A Társaság adatai

A Társaság cégneve: MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A Társaság rövidített cégneve: MULTIHOME Nyrt.

A Társaság cégformája: nyilvánosan működő részvénytársaság - a Társaság közgyűlése 2022. július 26. napján határozta el a nyilvánosan működő részvénytársaságra történő működési formaváltást

A Társaság cégbejegyzésének helye Pécsi Törvényszék Cégbírósága (Pécs, Magyarország)
és cégjegyzékszám: 02-10-060429

A Társaság bejegyzésének időpontja: 2017/01/23

A Társaság működésének időtartama: határozatlan

A Társaság székhelye: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A

A Társaság telephelyei: 7623 Pécs, Megyeri út 25. III. em.
7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A A. ép.

A Társaság fióktelepei: HU-1076 Budapest, Százház utca 29-37. fszt. D2.
HU-1094 Budapest, Ferenc körút 1. fszt.

A Társaság működésére irányadó jog: magyar

A Társaság fő tevékenységi köre: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság honlapja: <https://www.multihome.hu>

A Társaság telefonszáma: +36 30 927 6677

Elérhetőség

MULTIHOME Nyrt. 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.

e-mail cím: fodor.istvan@multihome.hu

telefonszám: +36 30 927 6677

A Társaság befektetői kapcsolattartója: **dr. Fodor István**

levelezési cím: MULTIHOME Nyrt. 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.

e-mail cím: fodor.istvan@multihome.hu

telefonszám: +36 30 927 6677

Könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálatát a 2019. óta folyamatosan a Bankpont Kft. (Cégjegyzékszám: Cg. 02-09-064892, Székhely: 7632 Pécs, Alsó utca 32., könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 02553) látta el, illetve folyamatosan látja el. A Kft. tájékoztatása szerint az Nyrt. könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgálója, dr. Márkus József (an.: Depinyi Erzsébet, Születési ideje: 1956/01/03.) 2023. december 23-án elhunyt. A könyvvizsgáló társaság 2024. március 6-án arról tájékoztatta Társaságunkat, hogy az Nyrt. könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgálója a továbbiakban a Bankpont Kft. új ügyvezető-többségi tulajdonosa, Tóth Ferenc Endre bejegyzett könyvvizsgáló lesz (kamarai tagsági szám: 006311).

Személyében felelős könyvvizsgáló: Tóth Ferenc Endre bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági száma: MKVK 002553

A személyében felelős könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: MKVK 006311

1.4. A Társaság tulajdonosi struktúrája 2023. december 31-én

1. ENVIRO-GEO Bt.	N	17.967.000 db	60,29%
2. Takács Roland	N	9.816.500 db	32,94%
3. Dr. Fodor István	N	2.016.500 db	6,77%

Összesen

100%

A **MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.; cégjegyzékét vezeti a Pécsi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 02-10-060429; a továbbiakban „Társaság”) igazgatósága, mint részvénykönyvvezető a Társaság részvényeseiről az alábbi tulajdonosi struktúrát adjuk ki:

A Társaság alaptőkéjének összetétele -

Az alaptőke összetétele 2023-ban nem változott.

	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össz-névérték (Ft)	Részvények fajtája
MULTIHOME részvény	10 HUF	29.800.000	298.000.000.- Ft	törzsrészvény
Részvények összesen	10 HUF	29.800.000	298.000.000.- Ft	

1.5. Működési forma

A Társaság működési formája Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, a Közgyűlés 2022. június 26. napján döntött erről a 8/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozatban. A működési formaváltás célja a Társaság által kibocsátott részvények Xtend piacra történő bevezetése volt, amely még abban az évben megvalósult.

1.6. Piacok és vevők 2023-ban

A MULTIHOME Nyrt. a 2023-as évebn folytatta tevékenységét az ingatlanpiac több területén, így az ingatlan-kereskedelem, közvetítés, ingatlanfejlesztés szegmensében, miután bérbeadási üzletágát kezelő cége a dinamika és a növekedés hiányában értékesítésre került.

A Nyrt. lakásfelújítási, építés kivitelezési területen volt aktív, vevői jellemzően magánszemélyek, mint végfelhasználók, akik lakóingatlanba fektetik pénzüket, és igénybe veszik a cég által kínált ingatlanközvetítői szolgáltatásokat is. Vevői között illetve kisebb körben az ingatlanpiacon tevékenykedő befektetők, ingatlan-fejlesztők is megtalálhatók, így összességében elmondható, hogy a vevői kör szórt, bár egyre gyakrabban előfordul, hogy az elégedett vásárlók és megbízók újra igénybe veszik a Csoport szolgáltatásait.

Ingatlankereskedelmi tevékenysége során használt lakások adásvételével foglalkozik a Nyrt., valamint fejlesztési területek újraosztásával, építési telkek kialakításával. A megvásárolt lakóingatlanok, legtöbb esetben társasházi lakások kisebb-nagyobb átalakításon, renováláson mennek keresztül, majd hozzáadott értékekkel, felújítva visszakerülnek az ingatlanpiacra. A MULTIHOME Nyrt. szakmai tapasztalatok alapján ad hozzá értéket az ingatlanhoz, amely a kisebb „ráncfelfvarró” vagy a teljes komplex átalakító felújítás után válik értékesebbé és értékesíthetőbbé. A keresleten belül továbbra is inkább a kisebb lakások iránt mutatkozik élénkebb érdeklődés, aminek a háttere az energiaárak bizonytalansága.

Ingatlan-közvetítés

Közvetítői üzletágunk területén a Nyrt. eladó és kiadó ingatlanok vonatkozásában végzi megbízási jogviszony keretében tevékenységét. Jellemzően magánszemély megbízók vagy kisebb vállalkozások részére végez szolgáltatásokat, vevői köre változó, bár vannak visszatérő vevők is.

Ingatlan-fejlesztések 2023-ban

Az ingatlanfejlesztési piacon a Nyrt. új építésű lakóingatlanok kivitelezését végzi, illetve fejlesztési területek közművesítésével építési telkeket alakít ki. Az új építésű, jellemzően a főváros agglomerációs részéhez sorolt lakóövezetekben továbbra is sok fiatal telepedik le, akik a Családok

Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK) igénybe vételével sorházi, vagy önálló családi házakat vásárolnak.

A MULTIHOME Csoport tevékenysége 2023-ban az ország két régiójára összpontosult, a Dél-Dunántúli régióra Baranya és Somogy vármegyék), illetve Budapestre és a fővárost övező agglomerációs területre. Ez utóbbi területi egység a főváros gazdasági potenciálja miatt kiemelkedően teljesít, a pécsi központú déli országrész pedig a már kialakult üzleti kapcsolatok és működtetett infrastruktúrális rendszer miatt kiemelten fontos a Csoport működése szempontjából.

A piacokat összefoglalóan áttekintve elmondható, hogy a jövőben alapvetően a makrogazdasági helyzet és ezen keresztül a mindenkori vásárlóerő változásai okozhatnak változást a gazdasági működésben. Az elmúlt évek gazdasági fejlődése tette lehetővé az ingatlan-ágazat vállalatainak sikerességét. Az eddigi információk, illetve a napvilágot látott gazdaságfejlesztési elképzelések elemzése azt vetítette előre, hogy ha lassuló ütemben is, de továbbra is a növekedés jellemzi majd a piacot általánosságban.

1.7. Iparági jellemzők és sajátosságok

Az építőipar és az ingatlanpiac külön-külön is rendkívül nagy piaci szegmens számtalan jelentős és kisebb résztvevővel. Magántulajdonú cégeként a MULTIHOME Nyrt. egyszerre versenyez a nagy multinacionális ingatlancégekkel és a hazai tulajdonú, kisebb vállalkozásokkal. Az alapanyagárak áremelkedése megállni látszott 2023-ban, a stagnáló vagy csökkenő kereslet a korábbi, kiszámíthatóbb mederbe terelte a piaci szereplőket és árakat. A korábbi években ez kockázatot jelentett: a turbulens piaci folyamatok sok esetben kiszámíthatatlanná tették az építőipart, nem egy esetben kellemetlen meglepetésekkel szolgáltak a fejlesztők számára.

1.8. Versenytársak

Az ingatlanpiacon és az építőiparban elfoglalt helye alapján a MULTIHOME Csoport jelenleg még a kisebb szereplők közé tartozik. Főbb versenytársaik:

- Ingatlanközvetítési üzletág terén főleg a nagyobb, országos hálózattal működő közvetítői láncok sorolhatók ide: a DUNA House, az Otthon Centrum, az OTP Ingatlan
- Építési, ingatlanfejlesztési területen a nagy múlttal rendelkező és több évtizede a piacon tevékenykedő társaságok: Market Építő Nyrt, Cordia International Nyrt, Futureal-csoport emelhetők ki.
- Ingatlan-hirdetési területen legnagyobb versenytársunk az ingatlan.com Nyrt, valamint a Jófogás-portált üzemeltető Adevinata Classified Media Hungary Kft. emelhető ki
- a használtlakás-értékesítés és a tervszerű átépítés-felújítás terén inkább kisebb szereplők

tevékenykednek aktívan, így e területen a MULTIHOME Csoport szeretne piacvezető pozícióhoz jutni a következő évek során

1.9. A Társaság által elnyert, folyamatban lévő pályázatok

A Társaság által elnyert, folyamatban lévő pályázatok a következők:

Azonosítószám: GINOP-1.1.7-17-BÉT-2-006

Támogató neve: Budapesti Értéktőzsde

Program neve: Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program

Felhívás címe: GINOP-1.1.7-17 KKV szektor hatékonyságának növelése elsősorban tőzsdei bevezetést szolgáló intézkedések biztosítása révén

Projekt címe: MULTIHOME tőzsdei felkészülési és bevezetési programja

Támogatás összege: 24.000.000

Támogatás intenzitása (%): 50%

Összes elszámolható költség: 48.000.000,-Ft

Projekt megvalósításának kezdete: 2021. november 1.

Befejezés tervezett időpontja: 2022.11.30.

Záró kifizetés benyújtásának határideje: 2022.12.29.

Azonosítószám: GINOP-8.3.5-18/B_3 - hitelprogram

Támogató neve: MFB Zrt.

Program neve: Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program

Felhívás címe: GINOP-8.3.5-18/B KKV Mikro-, kis- és középvállalkozások technológiai korszerűsítése

Projekt címe: A MULTIHOME Nyrt. forgóeszköz-finanszírozása

Támogatás összege (visszatérítendő): 133.000.000

Befejezés tervezett időpontja: 2023.12.31.

1.10. Tőkeszerkezeti- és Osztalékpolitika

A Társaság jelenlegi saját tőke – idegen tőke aránya optimálisnak mondható; cél, hogy a jövőben is megmaradjon az egyensúlyi helyzet. A Társaság az elmúlt években a megtermelt nyereséget nem fizette ki osztalékként, hanem azt a fejlesztési célok, és működés erősítése érdekében visszaforgatta.

A MULTIHOME Nyrt. jelenleg 2023-ban nem rendelkezett elfogadott osztalékpolitikával, de tervezi annak kialakítását.

A Társaság a jövőre nézve olyan osztalékpolitika kidolgozását tervezi, ami lehetővé teszi a fejlődéséhez szükséges források cégben tartását, így is segítve a megfogalmazott stratégiai célok elérését, ugyanakkor bizonyos mértékű rendszeres osztalék kifizetését tervezi a befektetői igények kielégítésére is.

A Kibocsátó Alapszabálya szerint a felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényest a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. Osztalékfizetésre a Kibocsátónál tehát a Ptk. és a Számviteli törvény vonatkozó rendelkezései szerint kerülhet sor.

A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. Xtend platformjára regisztrált, HU0000175476 ISIN azonosítójú törzsrészvényei forgalomban tartása során **a Magyar Nemzeti Bank, mint Felügyelet által elfogadott nyelvek közül magyar nyelven tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének.**

A Társaság részvénykönyvét a Társaság Igazgatósága vezeti, melynek székhelye: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.

1.11. Üzletágak bemutatása

Ingatlanforgalmazási üzletág

2023-ban is meghatározó, jelentős árbevételt és eredményt hozott a hagyományos ingatlanforgalmazási üzletág. A használt lakóingatlanok forgalmazása során a Társaság első sorban a fővárosi piacon volt aktív.

Az elmúlt években a csoport árbevétele döntően használt és felújított lakóingatlanok értékesítéséből keletkezett, a MULTIHOME Nyrt. minden esetben a körülmények összességének mérlegelése után dönt egy-egy ingatlan megvásárlásáról, a szempontok a likviditás, a lokáció (Budapest belső kerületi lakóingatlanok és keresett kertvárosias városrészek), a praktikus felújíthatóság (lehetőleg nagy belmagasság, ne legyen műemléki környezet, több bejárata legyen a lakásnak), a piaci árhoz képest

diszkontált vételár (minden esetben úgy vásárolnak, hogy bármilyen élethelyzet esetén problémamentes legyen az exit). Jelenleg kétszázhoz közelítő külső együttműködő partnerük – jellemzően ingatlan-közvetítők, vagy ingatlan-befektetéssel foglalkozó vállalkozások – biztosítja a megfelelő lakásanyagot, amelyet a következőkben bemutatásra kerülő saját ingatlanközvetítési hálózatuk egészít ki. A kapacitáson túl megvásárolt ingatlanokat felújítás nélkül, de haszonnal értékesíti a Társaság.

Luxus szintű felújítások, a budapesti ingatlanpiac elegáns „ékszereinek” kivitelezése

A MULTIHOME Nyrt.-nél az ingatlanforgalmazás vagy -kereskedelem alatt nem egyszerűen az olcsó vétel, drága eladás értendő, hanem sokkal inkább az, hogy a lehetőleg olcsón megvásárolt ingatlanokat minőségi, maximálisan igényes felújítást követően nagy haszonnal értékesítse. Ehhez rendelkeznek megfelelő építőipari, kivitelezői kapacitással (saját alkalmazottakkal és több alvállalkozóval is dolgoznak). Az ingatlanok felkutatásában mintegy 80-100 fős, külsős közvetítői hálózat segíti a Csoport munkáját. A gyors és hatékony értékesítés érdekében 120 ingatlanirodával áll kapcsolatban a MULTIHOME. A koncepció lényege tehát, jó helyen lévő, kisebb alapterületű lakások felvásárlása, majd gyakorlatilag luxus lakásokká alakításukat követően az ingatlanok értékesítése. Építészeti és kiviteli tervezés mellett külön lakberendezőt foglalkoztatnak az exkluzív, kompromisszumok nélküli minőség kialakítása érdekében.

A cég e tevékenységével kapcsolatban a www.lakasokneked.hu honlapon található további információ, míg az ingatlan értékesítésekről a www.multihomeingatlan.hu ad képet.

Ingatlan-fejlesztési üzletág: Építés-kivitelezési és területfejlesztési projektek

Lényeges projektünk egy 16 lakóegységből álló apartmanház Balatonfenyvesen, a Munkácsy utca és a Nagyvárad utca által határolt saroktelken található. A telken egy kb. 600 négyzetméter nagyságú üdülőépület-felépítmény felújítása kezdődött meg 2023-ban, amely azonban korszerűsítésre, helyenként alap-megerősítésre és teljes körű felújításra is kiterjed. Az üdülőépület rekonstrukciós munkálatai, felújítási-előkészítési a beszámolási időszakban megvalósultak, az épület tetőszerkezetét 2024-ben cseréljük, és várhatóan ebben az évben kezdődhet az üdülőegységek értékesítése is.

Budapesten a VII. kerületben, a Dob utca 94-96. szám alatt található társasházban 2023-ban befejeződtek a rekonstrukciós munkák, található az a különálló épület, amelynek az 1/1 tulajdonjogát még 2020-ban szerezte a Nyrt. Itt luxusszintű kivitelezés mellett belső kétszintes lakóingatlanok (összesen négy lakás) kerültek kialakításra, amelyek előtt gépkocsiparkolók találhatók. A négylakásos épület átadása legkésőbb 2023. első negyedévében várható.

Ingatlanközvetítői üzletág

A MULTIHOME Nyrt. a hagyományos ingatlanközvetítési piacon is megjelent 2021-ben, azonban a klasszikus módszerek újragondolásával, innovatív megoldások és a legújabb technológiai lehetőségek segítségével egy új típusú szolgáltatást kínál ügyfeleinknek. A közvetítői tevékenység legfontosabb alapja a megbízó és a közvetítő közötti rugalmas kapcsolatrendszer kialakítása, a technológiai újítások az ingatlanok bemutatásánál, továbbá egy „Új típusú elosztás” a pénzügyi elszámolásban: a közvetítésben ténylegesen részt vevő ügynök (aki a legtöbb esetben maga is vállalkozó, de egyben a Nyrt. részmunkaidős munkavállalója is) jelentősen több díjazást kap, mint a konkurencia munkatársai. Ez olyan hatalmas vonzerő, hogy már az indulás után nagy számban igazoltak át a MULTIHOME-hoz a közvetítő kollégák, a toborzás sikeres és töretlen lendületű. Az üzleti modell alapján centrális jellegű, központi, nagyobb irodák kerülnek felállításra, egy-egy ilyen egységben a tervek szerint 40-50 munkatárs dolgozna együtt. Az infrastrukturális költségek így alacsonyabb szinten tarthatók, miközben az ügyfelek fogadása, kiszolgálása problémamentesen megoldható. A Nyrt. első ingatlanközvetítési központja a HU-1094 Budapest, Ferenc körút 1. fszt. alatt található exkluzív irodában található. Ez a központ ad helyet a jelenleg állományban vagy szerződéses viszonyban álló közvetítőknek, de helyszíniül szolgálhat ingatlan adásvételi szerződések megkötésére, tárgyalások lefolytatására is.

A közeli jövőben a Nyrt. a budai oldalon is tervez nyitni egy hasonló méretű és kialakítású irodát, a középtávú (2-4 éves) tervek szerint országosan, a regionális központokban (Pécs, Szeged, Debrecen) nyithatnak majd újabb központi irodák.

Ingatlan hirdetési portál

A MULTIHOME Csoport egy ingatlanokat és ingatlanokhoz tartozó árukat, szolgáltatásokat kínáló és népszerűsítő internetes hirdetési portál kialakítását tűzte ki célul, amely megfelel a XXI. század kihívásainak és a hirdetők igényeinek. 2023-ban már éles üzemmódban kínáljuk online szolgáltatásukat ingatlanközvetítőknek, fejlesztőknek, és magánszemélyeknek is. Az oldal fejlesztése során a programozást végző partnerünk elkészíti a HTML5 oldalsablonokat és a CSS3 stílusleírást. Az elfogadott grafikai tervben meghatározott méretek, betűstílusok és színek kerülnek alkalmazásra az oldal kidolgozásában, amelyet optimalizálják a leggyakoribb böngészők utolsó két verziójára illetve az oldal tesztelése is a leggyakrabban használt böngészők utolsó két verziója alatt történik: Mozilla Firefox, Google Chrome, Opera, Internet Explorer 10 feletti verziószámtól, Edge, Safari. Az oldal kialakítása reszponzív módon történik, így bármilyen eszközről (laptop, okostelefon, tablet) megtekintve maximális felhasználói élményt kínál majd. Alapjait tekintve egyedi fejlesztésű CMS-re épülő rendszer készül (PHP nyelven, MySQL adatbázissal), az oldal nyelve: magyar és angol.

1.12. Fő partnerek, ügyfelek

A főbb beszállítói partnerek:

Név	Logo	Tevékenységi kör	Ország	Termék típus
Kerimpex Kft.		kereskedelem	Magyarország	építőanyagok
Új Otthon Centrum Zt.		kereskedelem	Magyarország	építőanyagok
Mixvill Kft.		kereskedelem	Magyarország	villamosság

A főbb vevői partnerek:

Ingatlanfejlesztési tevékenységünk során túlnyomórészt hazai magánszemélyek részére értékesítünk új, felújított vagy használt lakásokat, telekingatlanokat.

1.13. Vállalatirányítás

A MULTIHOME Nyrt. vállalatirányítási modellje 2023-ban nem változott, a korábban bemutatott elveken alapul. Az alapvető napi működésért az Igazgatóság operatív feladatokért felelős tagja, illetve az egyes üzletágak vezetői felelnek. A munkatársak napi munkájukat szabályok és munkautasítások alapján végzik. Az egyes területekért felelős vezetők feladata, hogy a csapatukban dolgozók a rájuk vonatkozó szabályokat betartsák, a teljesítmény mutatókat elérjék. A velük való rendszeres megbeszélések, egyeztetések jelentik a felsővezetői kontrollt.

A vállalati döntéshozatal legfőbb fóruma a MULTIHOME Nyrt. Igazgatósága. Az Igazgatóság 3 főből áll. A jelen döntéshozatali rendszerben a főtulajdonosnak vétőjoga van minden kérdésben. A kétheti rendszerességgel tartott igazgatósági üléseken írásos előterjesztések alapján történik:

- beruházási döntések meghozatala,
- döntés belső szervezeti átalakításokról,
- fejlesztési elképzelések jóváhagyása,
- döntés 10 millió Ft értéket meghaladó pénzügyi kérdésekben,
- féléves tervező-értékelő felmérések alapján döntés személyi kérdésekben (felvétel, elbocsátás, bér, bónusz, stb.),
- döntéshozatal képzési programokról.

A management tagok írásos riportot készítenek a tulajdonosi kör (végső soron a Közgyűlés) részére negyedévente az alábbiak szerint:

- Az értékesítési/fejlesztési üzletág vonatkozásában: várható megrendelések, értékesítési számok alakulása a tervek tükrében, felfedezett üzleti lehetőségek és azok várható bevételei és becsült megvalósulási idejük, figyelmet érdemlő ügyek;
- Az ingatlanközvetítői üzletág riportja a csapata: a nemrég indult ingatlanközvetítői üzletág felépítésének állomásai, a toborzás, referensek felvételének állása, közvetített ingatlanokról és különösen a Nyrt. szempontjából is attraktív ingatlanokról riport;
- a cég operatív feladatokért felelős igazgatósági tagjának pénzügyi riportja: nyitott vevői/szállítói állományok, számlaegyenlegek, utalandó számlák listája heti/havi cash-flow számok alakulása;
- kommunikációs vezető havi riportja: marketing, média-megjelenések, közösségi média (rendezvények, együttműködése, stb.).

Az MULTIHOME Nyrt. mindennapi működését az üzletágvezetők közvetlen irányítása mellett az Igazgatóság felügyeli.

A Társaság vezetését 3 tagú Igazgatóság végzi, az üzletágaknak felelős vezetői vannak. A jelenlegi menedzsment:

- Dr. Fodor István: igazgatósági elnök, jogász, évtizedes tőzsdei-tőkepiaci (kibocsátói) tapasztalattal rendelkező igazgató. A fenti feladatokon túl a hamarosan induló üzletág, a horvátországi lakóingatlanok is hozzá tartoznak.
- Takács Roland: Ingatlanértékesítés, fejlesztés felelőse. Ingatlanértékesítő, fejlesztő, mintegy két évtizedes ingatlanpiaci gyakorlattal és felbecsülhetetlen kapcsolatrendszerrel rendelkezik. A hagyományos közvetítői tevékenység tapasztalatait a felújítások és új építésű ingatlanfejlesztések során is kamatoztatja.
- Dr. Pais Ella Regina – igazgatósági tag, korábban a Pécsi Tudományegyetem műszaki karának felsővezetését erősítette, mint dékánhelyettes-tanszékvezető főiskolai tanár. Pszichológusi végzettséggel és PhD fokozattal rendelkezik, 7 éven át cégvezetőként is tevékenykedett.

A MULTIHOME menedzsmentje fiatal, jól képzett, elhivatott vezetőkől áll. A működés egyik alappillére az a szemlélet, hogy képessé tegyük mind vezetőinket, mind munkavállalóinkat saját és közös céljaik elérésében az összhang megtalálására. A MULTIHOME Nyrt. megbecsüli fiatal, jól képzett szakembergárdáját, legyen szó építési szakemberekről, vagy a közvetítésben dolgozó referensekről. Küldetésünk, hogy munkavállalóink büszkék legyenek az együtt elért eredményekre, hiszen a MULTIHOME Csoport számára elsődleges a fejlődés. Az üzletágak területén támogatjuk az egyének folyamatos fejlődését, tanulási, továbbképzési lehetőséget biztosítunk alkalmazottainak számára.

1.14. Szervezet, létszám

A Társaság az alapítást követő évektől növelte alkalmazottainak számát. 2023-ban a Társaság teljes foglalkoztatotti létszáma 6 fő volt (a részmunkaidős munkatársak száma ennél nagyobb), ami várhatóan további 1-2 fővel bővíthet. A Társaság folyamatosan alvállalkozókkal dolgozik egy adott projekt végrehajtásán, az egy időben az MULTIHOME projektjein dolgozók száma elérheti a 6-8 főt. A teljes létszám 20 % felsőfokú végzettséggel rendelkezik, 80 % pedig középfokú végzettséggel.

1.15. Szabadalmak, védjegyek

A Társaság jelenleg nem jogosultja magyar, nemzetközi, illetve európai uniós szabadalomnak, vagy védjegynek. Védjegyhasználati szerződés alapján a „MultiHome” szövédjegy használatára jogosult.

Domain

Az MULTIHOME Nyrt. a < lakasokneked.hu>, és az <multihomeingatlan.hu> domain nevekkkel és az azok alatt elérhető weboldalakgal, továbbá a <multihomeNyrt.ingatlan.com> tartalmaival rendelkezik. A Társaság jegyzi a <multilink.hu> és multicent.hu oldalakat, és a <multihomenyrt.hu> domain-t is. A Társaság használatában áll továbbá a <multihome.hu> domain.

1.16. Szövetségek, tagságok

A Társaság rendelkezik a kötelező kamarai tagsággal gazdasági kamarákról szóló, 2011-ben módosított 1999. évi CXXI. törvény alapján. Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara regisztrációs szám: PB25852536

1.17. Társadalmi felelősségvállalás

A MULTIHOME Nyrt. a környezeti fenntarthatóság szemléletrendszerének vállalati integrálása során a következő alapvetéseket azonosítja, illetve e körben működését az alábbi szempontrendszer szerint kívánja folytatni, illetve folytatta 2023-ban is.

A MULTIHOME Nyrt. által megfogalmazott és a gazdasági működés során szem előtt tartott ESG célok:

- A közép-európai és közép-kelet-európai régió egyik meghatározó iparági szereplőjévé válni;
- Folyamatos forgalmi és eredmény növekedés organikus és akvizíciós alapon az építőiparban és az ingatlanpiacon;
- Hulladék és károsanyag kibocsátás-, fajlagos energiafelhasználás csökkentése, a kivitelezésben új építési technológiák azonosítása és alkalmazása;
- Növekvő részarányú megújuló energiaforrások használata a mindennapi működés során.

1.18. Főbb kockázatok 2023-ban és a jövőben

A MULTIHOME Nyrt. igazgatósága jelen vezetőségi jelentésben is felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljes körűen, így további és újabb kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

Hazai és regionális politikai, makrogazdasági kockázatok, háborús vészhelyzet

A MULTIHOME Nyrt. az elmúlt években csak Magyarországon tevékenykedett, gazdasági tevékenységét itt fejtette ki. Hazánk politikai berendezkedése demokratikus jogállam, Magyarország az Európai Unió tagja, politikai berendezkedése stabil. A szomszédos államban, Ukrajnában kialakult háborús helyzet azonban óhatatlanul rányomja bélyegét a jövő folyamataira. A háború esetleges eszkalálódása, elhúzódása további veszélyhelyzeti intézkedéseket eredményezhetnek, amelyek negatív hatással lehetnek a Társaság tevékenységére.

Hazánk gazdasága az európai, illetőleg a világ gazdaság folyamatoknak kitett, nyitott gazdaság. Minden gazdálkodó szervezetre, így a MULTIHOME Nyrt. tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a magyar forint (HUF) árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak lehetnek a társaságok forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. A világ gazdasági helyzet sorsfordító változása, a makrogazdasági tényezők esetleges további kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a MULTIHOME Nyrt. valamint leányvállalatai jövedelmezősége negatívan alakulhat.

Stratégiai kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. stratégiájának alapját képezi az üzleti növekedés, mely nem csak a jelenlegi szolgáltatásokat foglalja magában, hanem diverzifikációt, új szolgáltatásokat, piaci szegmenseket és felvásárlási, akvizíciós lehetőségeket céloz annak érdekében, hogy a céget tartós növekedési pályán tartsa. A Társaság piaci tevékenységeinek eredménye és eredményessége sok tényezőtől függ, mely tényezőket és azok hatásait csak korlátozottan lehet megítélni és ez által felkészülni rá. Így a tervezett stratégia végrehajtása bizonyos fokú természetes üzleti kockázatot jelent. A Társaság jövőbeni bevételei nagymértékben függenek a hazai KKV szektor (illetve célpiacát tekintve a nagyvállalati szektor) növekedését befolyásoló általános gazdasági és konjunkturális környezettől. Ezen felül a hazai KKV szektor növekedését szintén jelentősen ösztönzi az elérhető támogatások nagysága. A magyar KKV és nagyvállalati szektor üzleti teljesítménye és üzleti várakozásai negatívan befolyásolhatják a Társaság stratégiájának sikeres megvalósítását.

Projekt kockázatok

A Társaság által folytatott ingatlanfejlesztési tevékenység projekt-szerűen működik, saját erőforrások és sok esetben alvállalkozók bevonásával. A projektek esetében bármely, a megállapodottól eltérő teljesítés kockázatot jelent a Társaság számára. Ezen eltérő teljesítések adódhatnak nem megfelelő kivitelezésből, hibás tervezésből, a felhasznált anyagok vagy termékek nem megfelelő minőségéből vagy eltérő jellemzőiből. Továbbá a projektek során alkalmazott alvállalkozók bármely szempontból történő nem megfelelő teljesítéséből, a szállítóktól elvárt minőségű és idejű termékek hibás, késedelmes rendelkezésre bocsátásából. Mindezen körülmények csúszásokban és késedelmes teljesítésben jelenhetnek meg, melyek negatív hatással lehetnek a projektektől elvárt eredményességre és a partnertől esetlegesen a jövőben számítható újabb megrendelésekre és ezen keresztül a Társaság eredményességére. Ugyan a Társaság jobbára állandó, kipróbált és bevált alvállalkozókkal, szakiparosokkal dolgozik, egy adott projekt szerződészerű teljesítésében kulcsfontosságú a foglalkoztatott alvállalkozók határidőre és elvárt minőségben való teljesítése. Tekintettel az alvállalkozók nagy számára és teljeskörű ellenőrizhetőségük korlátozottságára, az alvállalkozói kitettség folyamatos kockázatot jelent. További jövedelmezőségi kockázatot jelenthet a hosszabb átfutású projektek kapcsán az anyagárak emelkedése, melyek az árazás, illetve szerződéskötés időpontjában nem voltak előre láthatóak.

Akvíziókkal kapcsolatos kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. növekedése érdekében, a kínálgató üzleti lehetőségekkel élve tervezi, hogy további társaságokat vásárol, ennek keretében 2023-ban megkezdődött két cég akvizíciója. Ezzel kapcsolatos kockázatként jelentkezhet a céltársaságoknál az adókockázat, az integráció kockázata, a korábbi gazdálkodás során felmerült események kapcsán később előkerülő problémák kockázata, illetve a menedzsment integrációs képességével kapcsolatos kockázat.

Gazdasági, piaci kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. működése során az alábbi piaci kockázatok nevezhetők meg, illetve azonosíthatók: az építőiparban, ingatlanfejlesztésben és bérbeadásban érdelet MULTIHOME Csoport fokozott piaci versenykörnyezetben működik, ahol a sikeresség feltétele a jó minőség, a határidők betartása, az alvállalkozókkal való együttműködés sikeressége és ezen keresztül a partnereknek kínált feltételek összessége. Bármilyen romlás ezen feltételek rendszerében, vagy a tovább erősödő piaci verseny az árak, ezen keresztül pedig a jövedelmezőség csökkenéséhez vezethet. A partneri igények – megrendelők, alvállalkozók – hirtelen és jelentős megváltozása kockázatot jelenthet a Kibocsátó számára.

Ingatlanpiac

Az ingatlanpiac egy rendkívül komplex, összetett területe a gazdaságnak, amely a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területként jelölhető meg. Az ingatlanpiac változásai szoros

összefüggésben vannak a világgazdaság és a magyar gazdaság rendszerével, és alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is, amelyek a MULTIHOME Csoport vonatkozásában is jelentkeznek. Az ingatlannal kapcsolatos piac és annak kockázata a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik, ekként a Csoport minden tevékenységi körét érintheti. A piaci bizonytalanság, az ingatlanok likviditásának csökkenése negatív hatást gyakorolhat a gazdálkodásunkra. Az ingatlanpiacra begyűrűző negatív gazdasági hatások nem csak az építőanyagok drágulásával és az ellátási lánc sérülékenységével éreztetik hatásukat a gazdálkodásra. A piac kifejezetten érzékeny, a vevők és az eladók egyaránt félelemtől vezéreltek (az eladók azért, hogy a kapott vételárat be tudják-e fektetni, a vevők pedig azért, hogy kapnak-e megfelelő ingatlant a rendelkezésre álló forrásokból), így kiszámíthatatlan mozgások, szélsőséges ár-elmozdulások is elképzelhetők. A jelenleg megfigyelhető magas használtlakás-árak a hitelmoratórium megszűnése után jelentkező pótlólagos kínálattal bizonytalanná teszik a piacot, ugyanakkor az inflációs félelmek eddig nem engedték esni a lakásárakat. A lakásfelújításhoz, továbbértékesítéshez a Kibocsátó által megvásárolt, felújítandó lakások ára tehát önmagában is magas, amelyre a szintén fokozott felújítások rakódnak, így a végtermék ingatlan nem minden esetben lesz versenyképes, illetve nehezebben és lassabban értékesíthető megfelelő hozam-marzs mellett.

Alapanyagellátás, ellátási lánc

Az alapanyagellátás az építőiparban hazai és nemzetközi beszállítók partnerségén alapul. A hazai szereplők vonatkozásában mérsékelten tapasztalt problémákat a 2023-ban a Társaság, azonban a külföldi szállítók vonatkozásában egyre gyakrabban lehet érezni az ellátási lánc megakadásának, sérülésének kockázatát. Az ellátásokban felmerülő problémák veszélyeztethetik az egyes projektek nyereségességét és ezen keresztül a Társaság jövedelmezőségét. Szélsőséges esetben akár egyes projektek teljes bukásához is vezethetnek.

Családtámogatások átalakulása, állami támogatások változásának kockázata

A nemzetgazdaság fejlődésének esetleges elmaradása és a kedvezőtlen gazdasági környezet kialakulása miatt kockázati tényezőt jelentett 2023-ban is. A kormányzat ez évi döntése alapján a családtámogatási kedvezmények és nyújtott támogatások rendszere átalakult, kivezetésre került a hagyományos CSOK és 2024-től már más konstrukcióban történik a családtámogatás. A lakáspiacot jelenleg leginkább befolyásoló kedvezmények (CSOK Plusz, Falusi CSOK, babaváró hitel, kedvezményes lakáshitelek, zöld hitelek) teljes visszavonása nem várható, de nem is zárható ki. Amennyiben ilyen intézkedésekre kerülne sor, az a lakáspiacot negatívan érintené és ezen keresztül kockázatot jelent a Társaság számára is.

Ingatlan-közvetítés: erős konkurencia, toborzási nehézségek

Az ingatlanközvetítői piacon a MULTIHOME Nyrt. a beszámolási időszakban is aktív volt. Ez a piaci szegmens is éles konkurencia-környezetet mutat, ahol jellemzően nagyobb, évek óta működő és országos hálózattal rendelkező közvetítők, illetve kisebb szereplők tevékenykednek. A legnagyobbak, így a DUNA House, az Otthon Centrum, az OTP Ingatlan hálózatai erős piaci pozíciókkal rendelkeznek, így az e területre történő belépés (bár az elmúlt fél év adatai biztatóak) komoly marketing- és munka-ráfordítással jár. A piacon dolgozó ügynökök, referensek között rengeteg a szakmai tapasztalattal nem rendelkező személy, így a toborzásnál több szűrős módszerrel kell dolgozni. A nem megfelelő mennyiségű és "minőségű" munkaerő lassíthatja a Társaság terveinek megvalósítását, hosszabb távon pedig a jövedelemtermelő képességét.

Energiaárakban rejlő kockázatok

Az energiapiac változása komoly hatással lehet az ingatlanpiacra, a dráguló energia elbizonytalaníthatja a nagyobb ingatlanok, vagy nem megfelelő energiahatékonysággal rendelkező lakások iránti keresletet. Ez az ingatlanközvetítési üzletágra, valamint az ingatlanforgalmazási tevékenységre is negatív hatást gyakorolhat. Az energiaárak a 2022-es drasztikus emelkedés után 2023-ban valamelyest konszolidálódtak, azonban a jövőben számolni kell a rezsiárak növekedésével is, amely negatív hatást gyakorolhat a gazdálkodásra.

A jegybanki alapkamat hatása, a banki hitelek drágulása

Egyértelműen negatív hatással van az ingatlanpiacra a banki termékek, finanszírozások érezhető magas árazása, amelyben csak 2023. második félévében volt megfigyelhető pozitív változás. A nemzetközi gazdasági változások és a magyar gazdaság működésének, folyamatainak együttes hatása miatt a kamatkörnyezet még mindig magas és nem tekinthető kiszámíthatónak a piaci folyamatok. A jegybanki alapkamatok korábbi emelkedése magával húzta a pénzügyi termékek árazását is, így a korábbi kedvező kamatkörnyezet után egyre inkább kiélezettnek tekinthető e terület, ahol a hitelt felvevő vevők elbizonytalanodhatnak, vagy elállhatnak a vásárlástól. Ez továbbra is negatív hatást gyakorolhat az ingatlanforgalmazásra, és visszafoghatja az ingatlan-közvetítési tevékenység növekedését is.

Devizaárfolyam-kockázatok, forint (HUF) gyengülése

A Kibocsátó, és a teljes MULTIHOME Csoport minden vállalatának összes árbevétele jelenleg magyar forintban (HUF) képződik, amely az utóbbi két évben tendencia-szerűen gyengült az Euro (EUR) árfolyamához és az amerikai dollár (USD) árfolyamához képest. A forint gyengülését, így az import eszközök és anyagok áremelkedése miatti árrés-szűkülést nem minden esetben tudjuk a végtermék árában megjeleníteni, ráadásul a kiszámíthatatlan árfolyamok a projektek költségvetésének tartását nem mindig engedik meg.

Szakértelem hiányának kockázata, munkaerőhiány

A Társaság prioritásai között szerepel a szakértők megtartása és az alkalmazott szakemberek és a Társaság alkalmazottainak képzése. Az elmúlt években a MULTIHOME Nyrt. a bérek versenyképes piaci bérszintre történő emelését megkezdte, viszont a jelenlegi munkaerő-piaci helyzetben a szakemberek megtartásához és elérhetőségéhez kapcsolódó bérszínvonal további emelkedése mindenképpen várható és erre a Társaságnak fel kell készülnie, hogy az ebből adódó kockázatot csökkentse.

Az építőiparban évek óta jellemző munkaerőhiány az elmúlt időszakban folyamatosan rányomta bélyegét működésünkre, és egyfajta kockázati tényezőként jelentkezhet. A szakképzett munkavállalók külföldre távozása, a megbízható partnerek leterheltsége egyértelműen tetten érhető az ingatlanfejlesztés területén. Az elmúlt évek tapasztalata azt mutatja, hogy a piaci igényeket figyelembe véve a Társaságnak több építési projekt kivitelezésére is lett volna lehetősége, mint amit teljesített, azonban a Társaság minden esetben arra törekszik, hogy saját és alvállalkozói kapacitásainak, pénzügyi és finanszírozási lehetőségeinek figyelembevételével, csak biztosan és sikeresen teljesíthető projekteket vállaljon fel.

Jogviták és perek kockázata

Az építőiparban, az ingatlanpiacon az elmúlt évtizedek tapasztalatai alapján nem ritkák a teljesítésekhez, elszámolásokhoz, illetve garanciális kötelezettségekhez köthető jogviták, peres eljárások. A Társaság korábban kis számban volt érintett ilyen jellegű ügyekben, de a jövőre vonatkozóan az ilyen jellegű kockázatokat kizárni nem lehet.

Környezetvédelmi kockázat

A MULTIHOME Nyrt. üzleti tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi rendelkezések változása akár negatívan is érintheti a Társaságot, ronthatja eredménytermelő képességét.

A Társaság rendelkezik a tevékenységéhez szükséges engedélyekkel, szabályzatokkal, valamint munkatársai az elvárható gondossággal járnak el tevékenységük során. Azonban előfordulhat olyan rendkívüli esemény, vagy felmerülhet olyan körülmény, ami a Kibocsátó környezeti kármentesítési kötelezettségét vonhatja maga után, esetleg bírság kivetéséhez vagy követelések érvényesítéséhez vezethet.

1.19. Kockázatok kezelése

A MULTIHOME Nyrt. és leányvállalati az ingatlanpiac szereplőjeként feltárták azokat a külső kockázati tényezőket, amelyek leginkább hatással lehetnek a Csoport működésére. A MULTIHOME Csoport elkötelezett a kockázatok elfogadható határokon belül tartásában és kezelésében, a legjobb piaci-iparági gyakorlatnak megfelelően. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása az anyavállalat MULTIHOME Nyrt. Igazgatóságának feladata. Elsődleges cél a kockázatok lehető leghamarabb történő feltárása, és a feltárt kockázatok hatékony és gyors kezelése. Kockázatkezelési alapelvük, hogy az üzleti környezetből származó bizonytalanságokat elfogadható szinten belül tartsák, ezáltal támogatva a stabil és fenntartható működést, a cég jövőbeli növekedését az ingatlanpiacon. A MULTIHOME Nyrt. jelenlegi cégméretéből adódóan eddig nem folytatott kiterjedt és szabályozott kockázatkezelési tevékenységet, azonban az üzemméret növekedése, a projektek egyre magasabb száma, illetve a transzparens működés követelményrendszere megfogalmazza az igényt, hogy a kockázatkezelést a felelős társaságirányítási struktúra részévé tegyék.

A vállalatirányítás folyamatába beépítésre kerültek azok az ellenőrzési pontok, amik hivatottak arra, hogy időben figyelmeztetést küldjenek a Csoport vezetésére.

Ezek alapján első szinten az operatív menedzsment feladata és felelőssége a működési kockázatok és hibák feltárása és kezelése. A kontrolling-felelősön keresztül megvalósul a pénzügyi területek ellenőrzése és a munkafolyamatba épített rendszeres ellenőrzések elvégzése. Ez a kockázatkezelés második szintje, amit a vállalat szervezetén belül a gazdasági terület vezetője irányít.

Jelenleg az egyes részterületek vezetői napi, operatív szinten, elsősorban szóban számoltatják be a felelős munkatársakat, majd ezt követően az Igazgatósági üléseken az üzletágvezetők tesznek jelentést.

Biztosítások

A működési kockázatok pénzügyi következményeinek áthárítása a biztosítás-menedzsment feladata, a biztosítások kötése egy fontos kockázatsökkentő eszköz a leglényegesebb, tevékenységünkben fakadó kockázati kitettségek és kötelezettségek kezelésében. A biztosítások kötése a New West Biztosítási Alkusz Kft. segítségével történik, a lehetséges kedvezmények kiaknázása érdekében.

A MULTIHOME Nyrt. pillanatnyilag kettő gépjármű kötelező biztosítással és egy CASCO biztosítással rendelkezik. A biztosítások folyamatos megléte nagyban csökkenti ugyan a tevékenységgel és vagyonnal összefüggő pénzügyi kockázatot, kizárni azonban azt nem tudja.

Ingatlanügyletekkel kapcsolatos kockázatértékelés

Érintőlegesen bár, de ide tartozik az ingatlanügyletekkel kapcsolatos kockázatértékelés kérdésköre is, amelyet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvény alapján

elkészítendő belső szabályzat ír elő. E körben elsősorban a pénzügyileg kockázatot rejtő ügyletek kiszűrésére kerül sor, amely hazai és nemzetközi jogon alapuló kötelezettség.

A MULTIHOME Nyrt. közgyűlése 2021. június 26-án úgy döntött, hogy a Társaságnál független Felügyelőbizottság működik. A tőkepiaci felkészülés jegyében a felügyelőbizottság tagjai úgy kerültek kiválasztásra és megválasztásra, hogy később a tagok egyben az Auditbizottság tagjai is lehessenek. E két bizottság az éves ellenőrzési terv alapján folytatja majd a független ellenőrzést és értékelést a vállalatot érintő kockázatokról. A Felügyelőbizottság felállításáról szóló közgyűlési döntés kapcsán fontos kiemelni, hogy a Pécsi Törvényszék végzésének megfelelően a személyi összetételén változtatni kellett, mivel összeférhetetlenség merült fel az egyik tag vonatkozásában. A felügyelőbizottság új összetételéről 2021. augusztus 24-én döntött a rendkívüli közgyűlés, a testületbe bekerült Gellén Nóra tagként, kiegészítve a korábban megválasztott testület két, már meglévő tagját, Lung Józsefet és Kalmárné Horváth Annát.

Könyvvizsgáló

A MULTIHOME Nyrt.-nél állandó könyvvizsgáló működik, így a kockázatkezelésben részt vesz a társaság könyvvizsgálója is. A könyvvizsgáló, ha a Nyrt. vagyonának olyan változását észleli, amely veszélyezteti a társasággal szembeni követelések kielégítését, vagy ha olyan körülményt észlel, amely az igazgatósági vagy a felügyelőbizottsági tagok e minőségükben kifejtett tevékenységükért való felelősségét vonja maga után, késedelem nélkül köteles az Igazgatóságnál kezdeményezni a részvényesek döntéshozatalához szükséges intézkedések megtételét. Ha a kezdeményezés nem vezet eredményre, a könyvvizsgáló köteles a feltárt körülményekről a Nyrt. törvényességi felügyeletét ellátó hatóságot, illetve a nyilvántartó bíróságot értesíteni.

A Felügyelőbizottság működése

A Felügyelőbizottság köteles a MULTIHOME Nyrt. Közgyűlése elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A Felügyelőbizottság a Nyrt. irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, az Igazgatóságtól felvilágosítást kérhet, a társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja. A Felügyelőbizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a Kibocsátónak okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a Kibocsátóval szemben.

Az Auditbizottság működése

A nyilvános részvénytársasággá alakulás hatályával, a 2022. július 26-án tartott rendkívüli Közgyűlés döntése alapján MULTIHOME Nyrt.-nél a Felügyelőbizottság tagjai közül kerülnek kiválasztásra e grémium tagjai. Az Auditbizottság segíti a Felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben. Az Auditbizottság további feladata, hogy figyelemmel kísérje a

Részvénytársaság kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságát, valamint a pénzügyi beszámolás folyamatát. Amennyiben úgy látja, hogy szükséges, akkor ajánlásokat fogalmaz meg a tárgyban, amelyet az Igazgatóság elé terjeszt, vagy az éves rendes közgyűlésen jelentésében mutat be.

1.20. Összefoglaló jelentés a közzétételekről a 2023-es gazdasági év vonatkozásában

2023. dec. 12. 19:18: A MULTIHOME Nyrt. meg kívánja vásárolni a Helvid Kft. 100%-os üzletrészt

2023. dec. 12. 19:16: Tájékoztatás leányvállalat értékesítéséről

2023. dec. 01. 16:00: Alaptőke nagysága, szavazati jogok száma 2023. november 30.

2023. okt. 31. 10:34: MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

2023. szept. 30. 17:52: MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

2023. szept. 30. 17:51: MULTIHOME Nyrt. - Féléves jelentés

2023. szept. 04. 19:30: MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

2023. aug. 01. 18:23: Alaptőke nagysága, szavazati jogok száma

2023. júl. 12. 15:50: MULTIHOME Nyrt. - Alapszabály

2023. júl. 11. 19:11: MULTIHOME Nyrt. - Tulajdonosi bejelentés

2023. júl. 03. 11:34: Alaptőke nagysága, szavazati jogok száma

2023. jún. 01. 23:15: MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési határozatok

2023. máj. 31. 17:32: MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

2023. máj. 10. 11:53: MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési előterjesztések

2023. ápr. 30. 12:37: MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési meghívó

2023. ápr. 30. 12:31: MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

2023. ápr. 30. 12:28: MULTIHOME Nyrt. - Éves Jelentés

2023. ápr. 30. 12:24: MULTIHOME Nyrt. - Javadalmazási jelentés és Javadalmazási politika

2023. ápr. 30. 12:21: MULTIHOME Nyrt. - FT jelentés

2023. ápr. 28. 18:10: MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési határozatok

2023. ápr. 26. 19:35: MULTIHOME Nyrt. - Tulajdonosi bejelentés - igazgatósági tagok részvénytranzakciója

2023. ápr. 07. 20:52: MULTIHOME Nyrt. - Előterjesztések, határozati javaslatok a 2023. április 28-án tartandó éves rendes közgyűléshez

2023. ápr. 01. 18:12: MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2023. március 31-én

2023. márc. 28. 20:17: MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési meghívó

2023. márc. 01. 16:27: Alaptőke nagysága, szavazati jogok száma 2023. február 28-án

2023. febr. 02. 07:52: Alaptőke nagysága, szavazati jogok száma 2023. január 31-én

2023. jan. 02. 19:40: Tájékoztatás a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számáról és az alaptőke nagyságáról

2. rész Beszámoló

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2023. évi számviteli törvény szerinti beszámolója

A 2023. évi, számviteli törvény szerinti beszámolót a Közgyűlés számú határozatával 2024. május 28 -án elfogadta

1.1. Pénzügyi információk

Jelen fejezet a MULTIHOME Nyrt. 2023. évi pénzügyi évre vonatkozó beszámolójának a Magyar számvitel szerinti, auditált éves beszámolóját, valamint egyes pénzügyi információinak elemzését tartalmazza. A Társaság külső számviteli szolgáltató vállalkozás igénybevételével tett eleget könyvvézetési és beszámolási kötelezettségének.

A Multihome Nyrt. pénzügyi mérlege – 2023.

	2022.12.31.	2023. december 31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	269 450	163 673
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 208	1744
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
Vagyoni értékű jogok		
Szellemi termékek	2208	1744
Üzleti vagy cégérték		
Immateriális javakra adott előlegek		
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	63 842	120 229
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	60 972	118 625
Műszaki berendezések, gépek, járművek	181	113
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 689	1491
Beruházásokra adott előlegek	0	
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	203 400	41 700
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	117 500	28 500
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	72 700	0
Egyéb tartós részesedés	13 200	13200
B. FORGÓESZKÖZÖK	641 626	872 016
I. KÉSZLETEK	406 776	635 686
Áruk	406 776	635 623
Készletekre adott előlegek	0	63
II. KÖVETELÉSEK	192 424	208 267
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	70 118	2 000
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	118 177	99 784
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0	
Egyéb követelések	4 129	106 483
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	42 426	28 063
Pénztár, csekkek	30 431	27 781
Bankbetétek	11 995	282
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	911 076	1 035 689

D. SAJÁT TŐKE	549 835	585 161
I. JEGYZETT TŐKE	298 000	298 000
II. EREDMÉNYTARTALÉK	46 197	147 125
III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	178 710	104 710
IV. ADÓZOTT EREDMÉNY	26 928	35 326
E. CÉLTARTALÉKOK	0	
F. KÖTELEZETTSÉGEK	361 141	450 528
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 662	99 690
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 012	97 977
Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	1693
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8650	0
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	350 479	350 838
Rövid lejáratú kölcsönök	158 813	161 835
Rövid lejáratú hitelek	64 679	28 000
Vevőktől kapott előlegek	0	72 750
Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	43 555	4 771
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	78 300	52 970
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5132	30512
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	100	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	911 076	1 035 689

A Multihome Nyrt. eredménykimutatása – 2023. gazdasági év

	2022. 12. 31.	2023. 12. 31.
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	459 785	409 012
02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	
I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	459 785	409 012
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		60 416
II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	60 416
III. EGYÉB BEVÉTELEK	27 576	4 029
05. Anyagköltség	3 804	60 566
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	73 276	30 974
07. Egyéb szolgáltatások értéke	5 194	6 068
08. Eladott áruk beszerzési értéke	334 965	310 073
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0
IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	417 239	407 681
10. Bérköltség	19 090	25 616
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	46	0
12. Bérjárulékok	1 826	3 124
V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	20 962	28 740
VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 070	2 105
VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	13 047	43 81
- ebből: értékvesztés	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	34 043	30 550
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
14. Részesedésekből származó bevételek,	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból,	0	20 317
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	0	0
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	408	1 570
VIII PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	408	21 887
18. Részesedésekből származó ráfordítások,	0	0
19. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű	6 161	11 605
20. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	3 019

IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	6 161	14 624
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-5 753	7 263
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	28 290	37 813
X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	-1 362	-2 487
D. ADÓZOTT EREDMÉNY	26 928	35 326

Statisztikai számjele: **25852536-6810-114-02**

Cégjegyzék száma: **02-09-064892**

Cég adószáma: **25852536-2-02**

Vállalkozás megnevezése: **MULTIHOME Nyrt.**

Vállalkozás címe: **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A**

Kiegészítő melléklet

**a 2023. üzleti évről szóló
éves beszámolóhoz**

"A közzétett adatok könyvvizsgálattal alátámasztva."

Pécs, 2024.05.28.

.....

P.H

**a vállalkozás vezetője
(képviselője)**

Általános rész

A társaság cégneve:

MULTIHOME Nyrt

Székhelye:

7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A

Belföldi telephelyek, fióktelepek:

Helység	Irsz.	Cím
Budapest	1076	Százház utca 29-37 fszt. D2
Budapest	1094	Ferenc körút 1 fsz.
Pécs	7623	Megyeri út 25. III. em.
Pécs	7634	Ürögi fasor 2/A A épület

Külföldi telephelyek:

beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

Alakulás kelte:

2017.01.23.

Adószáma:

25852536-2-02

Statisztikai számjele:

25852536-6810-114-02

Cégjegyzék száma:

02-10-060429

A társaság jegyzett tőkéje:

298.000 eFt

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyrt. 2022. október 21. napjával a Budapesti Értéktőzsde Zrt Xtend piacára regisztrált, ahol a HU0000175476 ISIN azonosítóval rendelkező törzsrészesvényei tekintetében az első kereskedési napja 2022. december 2. volt.

A társaság a beszámolási időszakban az alapítóknak nem nyújtott kölcsönt, a részvényesek az alábbiak alapján nyújtottak kölcsönt a társaság részére:

Tag	Tagi kölcsön eFt
Enviro Geo Bt.	5.690
Dr. Fodor István	3.378
összesen	9.068

Az Nyrt. 3 tagú igazgatóságának tagjai: Dr Pais Ella Regina, Takács Roland és az igazgatóság elnöke **Dr Fodor István**. A társaság ellenőrzését 3 tagú felügyelőbizottság látja el. A Társaság egyéb tisztségviselőt nem alkalmaz.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A fenti tevékenységek folytatását törvény nem korlátozza és nem tiltja.

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységekben a tárgyévben a 4673 FA. építőanyag-, szaniterárú- nagykereskedelem TEÁOR lett felvéve.

Számvitel politika:

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Scháb Katalin**

Regisztráció száma: **129875**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

Bankpont Kft 7636 Pécs, Alsó utca 32.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Tóth Ferenc Endre (an.: Kassai Erzsébet)

4431 Nyíregyháza, Majális utca 28.

Jelen éves beszámoló a Multihome Nyrt **2023.01.01-től 2023.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: **2023.12.31**

Mérlegkészítés időpontja: **2024.01.31**

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A**

Választott mérleg típusa az előző évhez hasonlóan: A típusú éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa: A típusú összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

A 200.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek.

Előző évhez képest a jogszabályi változásokon túl változás nem történt.

A kísérleti fejlesztés költségeinek aktiválásával a vállalkozás nem él, minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2023.12.31-én kerül sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel kerül meghatározásra.

Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utókalkulációval történik.

A devizás tételek a beszámolóban szerepelnek, EUR-ban kapott kölcsön, és EUR bankszámlaforgalom miatt, melynek év végi átértékelése megtörtént.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal, melyek az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

Elemzések:

Mérleg -Eszközök

A befektetett eszközök között immateriális javak 1.744e Ft, és a 120.229e Ft tárgyi eszközön felül 41.700e Ft részesedés szerepel. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulását az 1. és 2. számú mellékletben mutatjuk ki..

A beszámolási évben eladásra került a Multihome-Invest Kft 100% részesedése, melynek 20.317e Ft eredménye a pénzügyi műveletekben szerepel. A Társaság 2023. éves rendes közgyűlésén 12/2023. (IV. 28.) közgyűlési határozatával döntött a MULTIHOME-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os üzletrésze értékesítéséről. A határozatnak megfelelően az üzletrész eladásra került, a Társaság saját tőkéje +5% vételár mellett. A vevő a 109.316.550 Ft, azaz Százkilencmillió-háromszáztizenhatezer-ötszázötven forint vételárat megfizette a Társaság számára. A határozat alapján az Igazgatóság felhatalmazást kapott a cégmódosítások előkészítésére és lefolytatására.

A részesedések 2023.12.31-én a következők:

Érdekeltség neve	részesedés összege Ft	tulajdoni arány
„SABE '92” Bt	13 200 000	93,75%
MULTIHOME-Bau Kft	28.500.000	100%
össz:	41.700.000	

A készletek között a fő profilnak megfelelően eladásra szánt ingatlanok szerepelnek 635.686e Ft értékben, mely a bázis évben 406.776 e Ft-ot tett ki.

A mérlegben az egyéb követelések az alábbi összetételben szerepelnek.

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
üzletrész foglalo követelés	0	39.950
Különféle egyéb követelés	2.048	1.876
Kölcsönök	0	63.000
Iparúzési adó követelés	2.081	1.657
KÖVETELÉSEK	4.129	106.483

A **pénzeszközök** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	30.431	27.781
Bankbetétek	11.995	282
PÉNZESZKÖZÖK	42.426	28.063

A társaságnál a pénzeszközök állománya az időszak végén 14.363 E Ft összeggel csökkent az előző időszakhoz képest.

A Cash-flow kimutatást a 3. számú mellékletként csatoljuk a mérlegbeszámolóhoz.

Tárgyévi és bázisévi aktív időbeli elhatárolások nem voltak.

Források

Saját tőke alakulása 2023. évben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	298.000	298.000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíráson, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0

Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	46.197	147.125
Lekötött tartalék	178.710	104.710
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	26.928	35.326
SAJÁT TŐKE	549.835	585.161

Lekötött tartalék képzés az alábbi években történt:

dátum	összeg eFt
2020.12.31	3.710
2021.12.31	38.000
2022.12.31	28.000
2023.12.31	35.000
Összesen:	104.710

Hosszú lejáratú hitelek között személygépkocsi pénzügyi lízing kötelezettség került kimutatásra 1.693 e Ft értékben, és MFB hitel 97.997e Ft összegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek kiegészítése:

A rövid lejáratú hitelek mérlegsoron a Magyar Fejlesztési Banktól a GINOP-8.3.5-18/B program keretében kapott hitelből az éven belüli tőketörlesztés összege 28.000e Ft-tal került kimutatásra.

Rövid lejáratú kölcsönök: 161.835 e Ft.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
------------	-------------	-------------

Társasági adó	1.315	2.051
Személyi jövedelem adó	249	538
Foglalkoztatottakkal szembeni tartozás	1.010	1.380
TB járulék fizetési kötelezettsége	307	714
Telekadó	135	0
Egyéb kötelezettség	1.235	3.449
Szociális hozzájárulás fizetési kötelezettség	163	366
Alapítókkal szembeni köt.	0	5.690
ÁFA fizetési kötelezettség	718	16.422
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5.132	30.510

Szállítók felé fennálló kötelezettségek: bázisévben 43.555 e Ft, beszámolási évben 4.771 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások:0 eFt.

Eredménykimutatás

Értékesítés nettó árbevétele: 2022. évben 459.785 eFt, 2023. évben 409.012 eFt.

Ebből tárgyévi belföldi értékesítés: 409.012 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

Az **eredmény** alakulásának elemei a következők voltak:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	34.043	30.550
Pénzügyi műveletek eredménye	-5.753	7.263
Adózás előtti eredmény	28.290	37.813

Az **elszámolt értékcsökkenési leírás** összege mérlegtételek szerinti bontásban (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás	1.891
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	214
A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés	2.105

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására tárgyévben sem került sor, illetve a terven felüli értékcsökkenés elszámolása nem módosította a terv szerinti értékcsökkenés összegét.

Társasági adó:

Az adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Előző évek elhatárolt veszteségéből adóévben felh. összeg	0
Céltartalék (előző évi)	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilvános értékek	1.834
Fejlesztési tartalék	35.000
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény	0
Képzőművészeti alkotás beszerzése	0

Adóévben visszaírt értékvesztés	0
Kis- és középvállalkozások beruházási kedvezménye	0
Támogatás, tartós adomány meghatározott összege	0
Kapott, bevételként elszámolt osztalék, részesedés	0
Egyéb csökkentő jogcímek	0
Összesen	36.834

Adózás előtti eredményt **növelő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Céltartalék elismerten felüli része	0
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	2.105
Bírság, jogkövetkezmények	125
Értékvesztés elszámolt összege	0
Előző évek tartós adományai kedvezményeinek rendezése	0
Kapcsolt vállalkozások szokásos piaci ár miatti különbözet	23.655
Egyéb növelő jogcímek	767
Összesen	26.652

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	37.813
TAO alapot növelő tételek	26.652
TAO alapot csökkentő tételek	36.834
Adóalap	27.631
Adókedvezmény	0
Társasági adó	2.487

Tájékoztató kiegészítések:

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló: Bankpont Kft

(7636, Pécs, Alsó utca 32) nyilvántartási száma: 006311

Tóth Ferenc, nyilvántartási száma: 002553

Díjazása 2023. évben 500e Ft.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 6 fő.

Környezetvédelem

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

Pécs, 2024.05.28.

1. számú Melléklet

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása

2023. évben

Ezer Ft

Megnevezés	Nyitó állomány január 1.-én	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Átminősítés	Záró állomány December 31.-én
IMMATERIÁLIS JAVAK	2 208	-	-	-	2 208
Alapítás-átszerv. akt.ért.					-
Kísérleti fejlesztés akt.ért.					-
Vagyoni értékű jogok					-
Szellemi termékek	2 208	0			2 208
Üzleti vagy cégérték	-				-
Immateriális javakra adott előlegek	-				-
Immateriális javak értékhelyesb.	-				-
TÁRGYI ESZKÖZÖK	71 276	109 000	50 972	-	129 304
Ingatlanok	60 972	109 000	50 972		119 000
Műszaki berendezések	879				879
Egyéb berendezések	9 425				9 425
Tenyészállatok	-				-
Beruházások	-				-
Beruházásokra adott előlegek	-				-
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-				-

2. számú Melléklet

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának alakulása
2023. évben

				Érték: ezer Ft-ban	
Megnevezés	Nyitó állomány január 01.-én	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Átminősítés	Záró állomány December 31.-én
IMMATERIÁLIS JAVAK	-	464	-	-	464
Alapítás-átszerv. akt.ért.					
Kísérleti fejlesztés akt.ért.					
Vagyoni értékű jogok					
Szellemi termékek		464			464
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek					
Immateriális javak értékhelyesb.					
TÁRGYI ESZKÖZÖK	7 434	1 641			9 075
Ingatlanok		375			375
Műszaki berendezések	698	68			766
Egyéb berendezések	6 736	1 198			7 934
Tenyészállatok					
Beruházások					
Beruházásokra adott előlegek					
Tárgyi eszközök értékhelyesb.					

3. számú Melléklet

Cash-flow kimutatás (adatok eFt-ban)	2023
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13.)	-148 076
1. Adózás előtti eredmény +	37 813
2. Elszámolt amortizáció +	2 105
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0
6. Szállítói kötelezettség változása +	-38 784
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	25 380
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	-100
9. Vevőkövetelés változása +	140 868
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-312 871
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	0
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 487
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16.)	-109 000
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-109 000
15. Befektetett eszközök eladása +	0
16. Kapott osztalék, részesedés +	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-22.)	242 713
17. Jegyzett tőke állományváltozása (tőkebevonás és tőke kivonás egyenlege) +	0
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátása / visszafizetése +	0
19. Hitelek, kölcsönök állományváltozása +	173 262
20. Tartósan adott kölcsönök állományváltozása +	72 700
21. Véglegesen kapott / átadott pénzeszköz +	0
22. Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	-3 249
IV. Pénzeszközök változása (Nettó cash flow, I+II+III.) +	-14 363
Pénzeszközök állománya január 1-én	42 426
Pénzeszközök állománya december 31-én	28 063

4. számú Melléklet

Mutatós számok

2023

Mérlegadatokra épülő ráták	Likviditás		2022	2023
	Likviditás I.	= $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1,831	2,486
	Likviditás II. (Likviditási gyorsráta)	= $\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,670	0,674
	Likviditás III. (Kphányad)	= $\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,121	0,080
	Nettó forgó tőke	= $\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek}$	291 147	521 178
	Adósság és hitelképesség			
	Saját tőke aránya (tulajdonosi arány)	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	0,604	0,565
	Idegen tőke saját tőke aránya	= $\frac{\text{Összes idegen forrás}}{\text{Saját tőke}}$	0,657	0,770
	Hosszú távú adósság	= $\frac{\text{HLK}}{\text{HLK} + \text{saját tőke}}$	0,019	0,146
	Kamatfedezeti mutató	= $\frac{\text{Adózás előtti eredmény} + \text{kamatfizetési köt}}{\text{Kamatfizetési köt}}$	5,592	4,258
Eredménykimutatás adataira épülő ráták	Profitabilitás			
	Működési profithányad	= $\frac{\text{Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	0,074	0,075
	Nettó profithányad (Árbevétel-	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	0,059	0,086
	Osztalékfizetési ráta	= $\frac{\text{Jóváhagyott osztalék}}{\text{Adózott eredmény}}$	0,000	0,000
	Visszatartott profit ráta (Nyereség-hányad)	= $\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Adózott eredmény}}$	1,000	1,000
	Hatékonyosság			
Vegyes ráták	Eszközarányos adózott eredmény (ROA)	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$	0,030	0,034
	Sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE)	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	0,049	0,060
	Árbevétel arányos nyereség	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	0,059	0,086
	Eszközarányos árbevétel	= $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Összes eszköz}}$	0,505	0,395
	Készletek forgási sebessége	= $\frac{\text{Elábé}}{\text{Készletek}}$	20,077	0,643
	Vevőkövetelések forgási sebessége	= $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Vevők}}$	51,266	12,751
Mérlegadatokra épülő ráták	Készletek forgási ideje	= $\frac{365}{\text{Készletek forgási sebessége}}$	18,180	567,968
	Átlagos behajtási idő	= $\frac{365}{\text{Követelések forgási sebessége}}$	7,120	28,625
	Egy főre jutó árbevétel	= $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Átlagos létszám}}$	114946,250	68168,667
	Szállítók átlagos kifizetési ideje	= $\frac{365}{\text{szállítók forgási sebessége}}$	4,892	26,330
	Szállítók forgási sebessége	= $\frac{\text{Elábé}}{\text{Átlagos szállító állomány}}$	74,610	13,863

3. rész Nyilatkozat

A Társaság a 2023. gazdasági évre vonatkozó éves jelentése (beszámolója) kapcsán alulírott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, az igazgatóság elnöke az alábbi nyilatkozatokat teszem:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. A beszámoló megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a jövőben mutatkozó főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámolót független könyvvizsgáló (Bankpont Kft., a társaság állandó könyvvizsgálója, személyében eljáró könyvvizsgáló: Tóth Ferenc Endre) vizsgálta és elkészítette a csatolt könyvvizsgálói jelentését.
3. A beszámoló tartalmazza a Társaság vonatkozásában a bekövetkezett jelentősebb események és tranzakciók felsorolását, bemutatását, azoknak a Társaság és a Társaság által ellenőrzött vállalkozások helyzetére gyakorolt hatásainak elemzését.

Jelen beszámoló közlemény formájában, teljes terjedelmében közzétételre kerül a Társaság honlapján (www.multihome.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2024. május 28.

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

3. rész Nyilatkozat

A Társaság a 2023. gazdasági évre vonatkozó éves jelentése (beszámolója) kapcsán alulírott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, az igazgatóság elnöke az alábbi nyilatkozatokat teszi:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközzeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. A beszámoló megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismeretve a jövőben mutakozó főbb kockázatokot és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámolót független könyvvizsgáló (Bankpoint Kft., a társaság állandó könyvvizsgálója, személyében eljáró könyvvizsgáló: Tóth Ferenc Endre) vizsgálta és el készítette a csatolt könyvvizsgálói jelentését.
3. A beszámoló tartalmazza a Társaság vonatkozásában a hékőverkezett jelentősebb események és tranzakciók felsorolását, bemutatását, azoknak a Társaság és a Társaság által ellenőrzött vállalkozások helyzetére gyakorolt hatásainak elemzését.

Jelen beszámoló közlemény formájában, teljes terjedelmében közzétételre kerül a Társaság honlapján (www.multihome.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2024. május 28.

MULTIHOME Nyrt. igazgatósága
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
MULTIHOME Nyrt.
7634 Pécs, Dugaszai 2/A
Adószám: 15-090404
Törzskönyvi azonosító: 15-090404

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság