



FÉLÉVES JELENTÉS
MULTIHOME Nyrt.
2024. 1. félév

2024. január 1-től 2024. június 30-ig – a jelentés nem auditált, nem konszolidált

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

H-7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.,

Cg. 02-10-060429; a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”

Tisztelt Részvényesünk!

A MULTIHOME Nyrt. Igazgatósága a jogszabályi előírásoknak megfelelően összeállította és jelen dokumentumban mutatja be Társaság 2024-es első féléves jelentését.

Társaságunk emelkedő árbevétel és nyereség mellett működött a jelentési időszakban, 2024. január 1-től június 30-ig. Az ingatlanpiac és az építőipar a jelentési időszakban is sok kihívással küzdött, azonban a korábban megkezdett projektek zárása (Őrbottyán községben kialakított építési telkek és egy 2023-ban megvásárolt irodaház-rész eladása) jelentős működési nyereséget keletkeztetett. A MULTIHOME Nyrt. árbevétele érezhetően nőtt, 299.939 ezer Ft-ot tett ki (2023. június 30-án: 156.741 ezer). Nettó eredményünk is emelkedett, amely így 65.597 ezer Ft forint nyereség (2023. első félévében: 21.341 ezer) lett, amely jelentősen meghaladja a bázis adatait.

Az első félévben két új leányvállalat tulajdonosa lett a MULTIHOME Nyrt: lezárásra került a HELVID Kft. megvásárlása, amellyel egy kereskedelmi-gyártó leányvállalat került a Nyrt-hez, továbbá egy bútorgyártással foglalkozó kisebb cég is a cégesoport része lett – ez utóbbi MULTIHOME Bútor Kft. cégnévre került átnevezésre. E jelentésben nem konszolidált adatok kerülnek bemutatásra, így a két leányvállalat teljesítményét a bemutatott adatok nem tartalmazzák.

Jelentősen átalakításra került a Társaság részvénytársaság szerkezetének 2024. május 28-án elhatározott részvény-felosztásnak köszönhetően, amely az első félévben előkészítésre került és 2024. július 10-én lebonyolításra került a KELER Zrt. közreműködésével.

Üzletágainkat, tevékenységünket a következőkben részletesen is bemutatjuk. A féléves jelentést Társaságunk a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett tőkepiaci közzétételek (www.kozzetetelek.hu), valamint a Társaság honlapján (www.multihomenyrt.hu) teszi közzé.

Pécs, 2024. szeptember 30.

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Igazgatósága

1. A 2024-es év 1. féléve a MULTIHOME Nyrt-nél

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 féléves időszakban történt eseményekről, változásokról és tendenciákról.

A jelentés jellege: A jelentés kizárólag a MULTIHOME Nyrt-re (leányvállalatok nélkül) terjed ki. Ezen jelentés a Budapesti Értéktőzsde által előírt Xtend általános üzletszabályzata szerint készült.

Jelentéstételi időszak: 2024. január 1-től 2024. június 30-ig

A MULTIHOME Nyrt. pénzügyi mérlege – 2024. június 30.

		adatok ezer forintban		
Megnevezés		2023.06.30	2023.12.31	2024.06.30
A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	146 643	163 673	288 730
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	1 966	1 744	1 524
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
	Szellemi termékek	1 966	1 744	1 524
	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	13 977	120 229	39 923
	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	12 269	118 625	38 483
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	132	113	85
	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 576	1 491	1 355
	Tenyészállatok	0	0	0
	Beruházások, felújítások	0	0	0
	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	130 700	41 700	247 283
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	130 700	28 500	203 113
	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	30 970
	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
	Egyéb tartós részesedés	0	13 200	13 200
	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
B.	FORGÓESZKÖZÖK	803 613	872 016	858 547
I.	KÉSZLETEK	650 302	635 686	647 374
	Anyagok	0	0	0
	Befejezetlen termelés és félkész termék	0	0	0
	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0	0	0
	Késztermékek	0	0	0
	Áruk	0	635 623	647 100
	Készletekre adott előlegek	0	63	274
II.	KÖVETELÉSEK	122 178	208 267	192 836
	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	2 000	10 150
	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	113 244	99 784	100 554

MULTIHOME Nyrt. 2024. I. félév - Féléves jelentés

Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Követelések egyéb vállalkozással szemben	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0
Egyéb követelések	8 934	106 483	82 132
Követelések értékelési különbözete	0	0	0
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
Egyéb részesedések	0	0	0
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
Forgatási célú értékpapírok	0	0	0
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	31 133	28 063	18 337
Pénztár, csekkek	8 962	27 781	1 026
Bankbetétek	22 171	282	17 311
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	0
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
Halasztott ráfordítások	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	950 256	1 035 689	1 147 277
D. SAJÁT TŐKE	571 176	585 161	650 758
I. JEGYZETT TŐKE	298 000	298 000	298 000
- ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT			
II. TŐKE (-)	0	0	0
III. TŐKETARTALÉK	0	0	0
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	73 125	147 125	182 451
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	178 710	104 710	104 710
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	21 341	35 326	65 597
E. CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
Egyéb céltartalékok	0	0	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	378 980	450 528	495 479
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 393	99 690	241 690

MULTIHOME Nyrt. 2024. I. félév - Féléves jelentés

Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	97 997	233 024
Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	1 693
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 743	1 693	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 650	0	6 973
Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	368 587	350 838	253 790
Rövid lejáratú kölcsönök	175 319	161 835	124 078
- ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	28 000	13 988
Vevőktől kapott előlegek	6 000	72 750	26 235
Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	27 155	4 771	41 869
Váltótartozások	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	53 730	52 970	37 585
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	106 383	30 512	10 035
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	100	0	1 040
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	100	0	1 040
Halasztott bevételek	0	0	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	950 256	1 035 689	1 147 277

A MULTIHOME Nyrt. eredménykimutatása – 2024. június 30.

Megnevezés	2023.06.30	2023.12.31	2024.06.30
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	156 741	409 012	299 939
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	156 741	409 012	299 939
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	60 416	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	60 416	0
EGYÉB BEVÉTELEK	55 000	4 029	49 302
- ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
Anyagköltség	7 391	60 566	401
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 511	30 974	11 074
Egyéb szolgáltatások értéke	848	6 068	3 559
Eladott áruk beszerzési értéke	99 411	310 073	244 196
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	116 161	407 681	259 230
Béreköltség	14 482	25 616	13 638
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
Bérfelárulások	1 991	3 124	1 127
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	16 473	28 740	14 765
ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 135	2 105	693
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	51 496	4 381	840
- ebből: értékvesztés	0	0	3 000
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	26 476	30 550	73 713
Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	20 317	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	1 570	0
- ebből: értékelési különbözet	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	21 887	0
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 135	11 605	5 116
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	3 019	0
- ebből: értékelési különbözet	0	0	0

MULTIHOME Nyrt. 2024. I. félév - Féléves jelentés

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	5 135	14 624	5 116
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-5 135	7 263	-5 116
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	21 341	37 813	65 597
ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	0	2 487	0
ADÓZOTT EREDMÉNY	21 341	35 326	65 597

2. Vezetőségi jelentés - Összefoglaló

A MULTIHOME Nyrt. ingatlanforgalmazó és fejlesztő, valamint közvetítéssel foglalkozó vállalkozás, amely az alapítás után eltelt időszakban az ingatlanpiacon rendkívül attraktív pályát futott be. A 2017-ben alakult társaság munkatársai sok éves tapasztalattal rendelkeznek ezen a piaci területen, ami tükröződik a Társaság növekedési ütemén, amely 2024. első félévében is folytatódott. A cégcsoport új stratégiai üzletágain (bútor és műanyagipari gyártás, lakberendezési kereskedelem) keresztül törekszik a részvényesi érték növelésére:

- Ingatlanforgalmazási üzletág (Lakáspiaci fejlesztés, építési projektek);
- Ingatlanközvetítői üzletág;
- Online megoldások, a MULTIHOMEAPP hirdetési portál és MultiCent projekt
- Hagyományos gyártó-termelő tevékenység a 100%-os tulajdonban álló leányvállalataiban, a HELVID Kft-ben és a MULTIHOME Bútor Kft-ben.

Az MULTIHOME Nyrt. megalakulása óta a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplőjévé szándékozik válni, nem elsősorban méretben (árbevétel vagy piaci kapitalizáció), hanem kimagasló minőség, új innovációs módszerek és sajátos fejlesztések révén. A MULTIHOME Csoport, amely az anyavállalat Nyrt. mellett a MULTIHOME-Bau Kft-t, az egyedi bútorgyártásban tevékenykedő MULTIHOME Bútor Kft-t és Helvid Kereskedelmi, Szolgáltató és Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság Kft-t takarja, budapesti exkluzív lakóingatlanok kialakításával, a hazai ingatlanpiacon új típusú ingatlanközvetítői tevékenységgel, és bútörüzemi és műanyagipari gyártással foglalkozik.

Célunk, hogy MULTIHOME Nyrt. egy nemzetközi szinten is jegyzett, a saját piaci szegmenseiben hazánkban meghatározó ingatlanpiaci fejlesztő és vagyonkezelő legyen hagyományos és innovatív piaci aktivitással, tőkepiaci jelenléttel.

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.

Az idei év első félévében érdemben is megkezdődött a kereskedés a MULTIHOME részvényekkel a Budapesti Értéktőzsdén, az „X-Tend” piacán.



(Forrás: Budapesti Értéktőzsde – www.bet.hu)

Rövid távú tervek

A MULTIHOME Nyrt. és leányvállalatai a korábban megfogalmazott célok és stratégia mentén végzik tevékenységüket. Főbb terveink az elkövetkező időszakra:

- Lezárásra került a Helvid Kft. megvásárlása, amely a jövőben integráns része a MULTIHOME Nrt. működésének. 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 alapanyagai mind élelmiszeripari tanúsítvánnyal rendelkeznek, így partnereinek jelentős része termékeit élelmiszeripari csomagolóanyagként használja. A cég kereskedelmi üzletága közvetlenül segíti majd a MULTIHOME Nyrt. ingatlan-fejlesztési tevékenységét, az ipari gyártás pedig a tevékenységek diverzifikálása körében tekinthető jelentős lépésnek.
- Ingatlanközvetítői üzletágunkat új online felülettel és számos újítással bővítettük a 2024-es első félévben. A hagyományos ingatlanközvetítés a MULTIHOME által innovatív elemekkel kiegészített üzleti szegmense terveink szerint a szokásosnál jóval nagyobb növekedési dinamikát fog hozni. Ehhez kapcsolódva kezdtük fejleszteni a MULTIHOME sikerének kulcsfontosságú építőelemét, egy saját fejlesztésű hirdetési rendszert, amely alapvetően az ingatlanok, illetve az ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb áruk, szolgáltatások értékesítését segíti elő. A MULTIHOMEAPP éles üzembe állt a jelentési időszakban, 2024-ben. 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 hagyományosnak nevezhető ingatlanpiaci szegmensekben, az ingatlanforgalmazásban és fejlesztésben is bővülést várunk az előző évekhez képest. Bár az ingatlanpiac és az építőipar a jelentési időszakban is sok kihívással küzdött, azonban a korábban megkezdett projektek zárása (Órbottyán községben kialakított építési telkek és egy 2023-ban megvásárolt irodaház-rész eladása) jelentős működési nyereséget keletkeztetett, illetve keletkeztet a jövőben is.

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.multihomenyrt.hu>

A Társaság telefonszáma: +36 30 927 6677

Elektronikus elérhetőségek

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 beszámolási időszakban 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 Könyvvizsgáló társaság a jelentési időszak alatt jelezte, hogy dr. Márkus József halála miatt új, személyében felelős auditor látja majd el az Nyrt. könyvvizsgálatát. A Bankpont Kft. 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).

A könyvvizsgáló elfogadó nyilatkozata megküldésre került a MULTIHOME Nyrt. részére, amelynek Igazgatósága intézkedett a Pécsi Törvényszék Cégbírósága felé történő bejelentés vonatkozásában e változás tekintetében.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Tóth Ferenc Endre

Kamarai tagsági száma: MKVK 006311

Felügyelet

A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. Xtend platformjára regisztrált, HU0000175476 ISIN azonosítójú (a jelentési időszak és az elhatározott részvényfelosztás után: HU0000215612) törzsrésztvényei forgalomban tartása során a Magyar Nemzeti Bank, mint Felügyelet által elfogadott nyelvek közül magyar nyelven tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének.

Részvénykönyv

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

Közzétételi helyek

Társaságunk 2024. május 28-án tartott Éves rendes közgyűlésén határozott a Társaság közzétételi helyének megváltozásáról. A Közgyűlés 10/2024. (V. 28.) határozatával döntött arról, hogy a MULTIHOME Nyrt. hivatalos honlapja, mint közzétételi hely kerüljön megváltoztatásra, és a jövőben a www.multihomenyrt.hu oldal legyen a hivatalos közzétételi hely és weboldal. E határozat alapján a Pécsi Törvényszék Cégbírósága a cégjegyzékbe bejegyezte a változást.

A fentiek alapján a MULTIHOME Nyrt. központi weboldalának elérhetősége www.multihomenyrt.hu Ezen az oldalon érhető el Társaságunk tevékenységét bemutató tematikus információink (leányvállalatok aloldalai, befektetőknek szóló információk, hivatalos közlemények).

A www.multihome.hu oldalon a Társaság által működtetett országos, független, ingyenesen használható ingatlan-hirdetési portál érhető el a továbbiakban, amelyen immár több száz regisztrált felhasználó -magánszemély és ingatlan-közvetítő - hirdeti eladó-kiadó ingatlanját.

Működési forma

A Társaság jelenleg Nyilvánosan Működő Részvénytársaságként működik. A működési formaváltásáról a közgyűlés 2022. június 26. napján döntött a 8/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozatban.

Kijelölt Tanácsadó

A Társaság és a NAVIGATOR INVESTMENTS Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 2040 Budaörs, Gyár utca 2., cégjegyzékét vezeti a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 13-10-042535) között 2021. november 15. napján a Társaság Xtend piaci bevezetésének támogatását és a társaság részére kijelölt tanácsadói feladatok ellátását biztosító megbízási szerződés jött létre.

A szerződést a felek közös akarattal 2024. június 5-én módosították, amely alapján a NAVIGATOR INVESTMENTS Nyilvánosan Működő Részvénytársaság helyébe a **Navigator Capital Services Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2040 Budaörs, Gyár utca 2., cégjegyzékét vezeti a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 13-09-229325) lépett, így e társaság látja el a MULTIHOME Nyrt. kijelölt tanácsadói feladatait.

4. A Társaság tulajdonosi struktúrája, részvényei 2024. június 30-án

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:

	részvények (db)	szavazat %
1. ENVIRO-GEO Kutatási, Oktatási és Szolgáltató Betéti Társaság:	17.942.000 db	60,24%
2. Takács Roland	9.816.500 db	32,94%
3. Dr. Fodor István:	2.016.500 db	6,77%
4. Közkézhányad	25.000 db	0,05%
Összesen		100%

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2024. június 30-án
(a 2024. május 28-án elhatározott részvényfelosztás előtti állapot)

	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	

Társaságunk 2024. május 28-án tartott Éves rendes közgyűlésén határozott a Társaság részvénystruktúrájának megváltozásáról. A Közgyűlés 9/2024. (V. 28.) határozata alapján a Társaság által forgalomba hozott 29.800.000 darab, egyenként 10 forint névértékű dematerializált névre szóló törzsrészvényt (ISIN azonosító: HU0000175476) az alaptőke és a törzsrészvényekhez fűződő jogok változatlansága mellett 2.980.000.000 darab, egyenként 0,1 Ft névértékű törzsrészvénné alakítja át.

Az átalakítás következtében 1 darab 10 forint névértékű törzsrészvény helyébe 100 darab, egyenként 0,1 HUF (Nulla egész egy tized) forint névértékű törzsrészvény lépett. Az új,

HU0000216502 ISIN kóddal rendelkező 0,1 HUF névértékű részvények kapcsán a Társaság - a Budapesti Értéktőzsde Nyrt.-vel és KELER Zrt.-vel egyeztetve tett közzé közleményt 2024. június 27-én.

5. Piacok és vevő

A 2024-es gazdasági év első felében is folytatódott a MULTIHOME Nyrt.-nél a korábban meghatározott startégia mentén az ingatlanpiac több területén folytatott kereskedelmi-fejlesztő tevékenység. Az ingatlan-kereskedelem, közvetítés, ingatlanfejlesztés, mint bevételt termelő tevékenység az év első felében az Nyrtr.-nél 299.939 ezer forintos árbevételt termelt. A MULTIHOME Csoport tevékenysége jelenleg az ország két régiójára összpontosul, a Dél-Dunántúli régióra, 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.

Ingatlanforgalmazás

A lakáspiac sajátosságai miatt az Nyrtr. vevői jellemzően magánszemélyek, mint végfelhasználók, akik lakóingatlanba fektetik pénzüket, igénybe veszik közvetítői szolgáltatásait. 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.

Ingatlan-fejlesztés:

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 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 is inkább a kisebb lakások iránt mutatkozik élénkebb érdeklődés, aminek a háttere az energiaárak emelkedése, tehát a rezsiárak korábbihoz képest jelentős árváltozása.

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. Az ingatlan-közvetítői piac vonatkozásában kulcsfontosságú a kialakult ingatlan-piaci tranzakciók száma.

A Társaság és leányvállalatai eddig külföldön nem voltak aktívak, tevékenységük a bemutatott magyarországi piacokhoz és projektekhez kötődött.

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.

Termelő leányvállalatink a Helvid Kft. és a MULTIHOME Bútor Kft.

2024-ben két termelő gyártó, illetve a kereskedelemben is érdekelt Társasággal bővült az Nyrt. vefektetéseinek köre.

A Helvid Kft. sikeres évet zárt 2023-ban, az előzetes, nem auditált gazdálkodási adatok alapján árbevétele 330.859.000 Ft, adózás előtti eredmény pedig 62.742.000 Ft nyereség volt. A felek megállapodása alapján a 2023-as év után járó osztalék még a korábbi tulajdonos-eladót illeti. A Helvid Kft. 100%-os üzletrészenek vételára 450.000 EUR (a jelenleg érvényes devizaárfolyamok mellett kb. 172.000.000 HUF), amelynek finanszírozása 20%-ban meghatározásra kerülő saját erőből történt, részben pedig banki finanszírozásból került megfizetésre. Az üzletrész-adásvételi szerződés hatályba lépéséről készült dokumentumot a felek 2024. január 25-én aláírták, ez alapján ettől a naptól tagként belépett a Helvid Kft-be a MULTIHOME Nyrt. Az üzletrész tulajdonjogának átszállásáról szóló dokumentum szintén 2024. január 25-én készült el és került ügyvédi letétbe. A finanszírozó MBH Bank Nyrt. kölcsönszerződése alapján legkevesebb 360.000 euró hitelt folyósított a tranzakcióhoz. A hitel biztosítéka a Helvid Kft. tulajdonában álló 2162 Örbottyán, Szőlősor utca 25. alatt található üzemépület, az ingatlanfedezet mellett pedig jelzálogjog kerül bejegyzésre a Kft. üzletrészére, amely kapcsán 2024. január 25-én közjegyzői okiratba foglalásra és aláírásra került az ehhez kapcsolódó egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat és a további fedezeteket célzó szerződések (óvadéki, kezesi szerződések).

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 alapanyagai 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.

Szintén 2024. év elején kötött üzletrész-adásvételi szerződést a MULTIHOME Nyrt. a Cg.01-09-420265 cégjegyzékszámú PRESTIGE WOOD Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os

üzletrésznének megvásárlására. A Kft. egyedi gyártású bútorok és lakásberendezések gyártására specializálódott, amely jól kapcsolódik a MULTIHOME Nyrt. építőipari-beruházási alaptevékenységéhez. Az üzletrész vételára megegyezik a Kft. jegyzett tőkéjével, ami 3.000.000 Ft, a MULTIHOME Nyrt. ezen felül mindösszesen maximum 30.000.000 Ft kölcsönt nyújt a Kft. részére, hogy tartozásait rendezni tudja.

Az új leányvállalt gyártóüzeme saját tulajdonú asztalosipari gépekkel, így HOLCZER élzáró géppel, SCM sorozatfűróval, SCM típusú lapszabász géppel, valamint vastagság-gyalu berendezéssel, egyengetőgyaluval, asztalosipari marógéppel rendelkezik. A teljesen felszerelt dunakeszi gyártóegységben látványtervező szoftver segíti a megrendelések menedzselését.

A MULTIHOME Nyrt. mint egyedüli tag alapító döntése alapján a társaság cégneve „MULTIHOME Bútor Korlátolt Felelősségű Társaság”-ra változott.

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, az OTP Csoport által üzemeltetett ZENGA.hu portál, valamint a Jófogás-portált üzemeltető Adevinta Classified Media Hungary Kft. emelhető ki
- a használatlakás-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

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.

6. 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 Társaság jelenleg nem rendelkezik 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.

Az Alapszabály szerint a felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényt a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg.

Osztalékfizetésre a Kibocsátónál tehát a Ptk. és a Számviteli törvény vonatkozó rendelkezései szerint kerülhet sor.

7. Vállalatirányítás

2024. első félévében e téren nem volt a korábbihoz képest változás: a MULTIHOME Nyrt. 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.

8. Szervezet, létszám

A Társaság az alapítást követő évektől növelte alkalmazottainak számát. 2024. első félévében a Társaság teljes foglalkoztatotti létszáma 7 fő volt. 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.

9. Szabadalmak, védjegyek

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

Domain nevek

Az MULTIHOME Nyrt. a < lakasokneked.hu>, és az <multihomeingatlan.hu> domain nevekkel és az azok alatt elérhető weboldallal, továbbá a <multihomeNyrt.ingatlan.com> tartalmaival rendelkezik. A Társaság használatában áll továbbá a <multihome.hu> domain is.

A <multihomeapp.hu> oldalon elérhető új információs-ingatlanközvetítési rendszerünk is. A <multilink.hu> domain szintén a Társaság tulajdonában áll.

A Társaság közzétételi helyének domain-neve <multihomenyrt.hu> is tulajdonunkban áll.

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

Társadalmi felelősségvállalás 2024 első félévében

A MULTIHOME Nyrt. kijelölt stratégiai alapelvei mellett működött a fenntarthatóság terén a jelentéstételi időszakban. A környezeti fenntarthatóság szemléletrendszerének vállalati integrálása során a következő alapvetéseket azonosítja, illetve e körben működését az alábbi szempontrendszer szerint kívánja folytatni.

A MULTIHOME Nyrt. által megfogalmazott és a 2024-es gazdasági működés során szem előtt tartott ESG célok:

- A közép-európai és közép-kelet-európai régió 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 – e körben 2024. első félévében az online ingatlanközvetítési folyamatok erősítésével igyekeztünk céljainkat elérni;
- Növekvő részarányú megújuló energiaforrások használata – leányvállalatainknál e körben fejlesztéseket tervezünk.

10. Főbb kockázatok bemutatása

A MULTIHOME Nyrt. a korábban azonosított kockázati tényezőket továbbra is aktuálisnak tartja és 2024-ben is felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljeskörűen, így további és újabb kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

Hazai és regionális politikai, makrogazdasági kockázatok, háborús veszélyhelyzet

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 államokban, Ukrajnában kialakult háborús helyzet azonban óhatatlanul rányomja bélyegét a jövő folyamataira. Magyarország Alaptörvényének tizedik módosítása után a Kormány háborús veszélyhelyzetet jelentett be Magyarországon. A Kormány a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető elemi csapás vagy ipari szerencsétlenség esetén, valamint ezek következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzetet hirdet ki, és sarkalatos törvényben meghatározott rendkívüli intézkedéseket vezetett be. A háború esetleges eszkalálódása, elhúzódása további veszélyhelyzeti intézkedéseket eredményezhetnek, amelyek negatív hatással lehetnek a Társaság tevékenységére.

Hazánk gazdasága az európai, illetőleg a világgazdaság 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 világgazdasági 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 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 kitétség 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.

Gazdasági, piaci kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. működése során 2024. első félévében 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 világ gazdaság és a magyar gazdaság rendszerével, és alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is, amelyek a MULTIHOME Nyrt. 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 mérsékelt tapasztalt problémákat a Kibocsátó, azonban a külföldi szállítók vonatkozásában egyre gyakrabban lehet érezni az ellátási lánc megakadásának, sérülésének kockázatát.

A háborúval, nemzetközi konfliktusokkal érintett területekre vonatkozó embargók egyre több problémát okoznak, a MULTIHOME Csoportnak leginkább a fémipari alapanyagok és az épületfa, kisebb részben elektrotechnikai anyagok, szerelvények vonatkozásában kell felkészülni esetleges áruhiányra, ellátási zavarra. Ezek a határidőben történő átadást veszélyeztetik, illetve elnyújthatják a forgási sebességet. 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, állami támogatások változásának kockázata

A nemzetgazdaság fejlődésének esetleges elmaradása és a kedvezőtlen gazdasági környezet kialakulása miatt kockázati tényezőt jelent, hogy a kormányzat kénytelen megszorító intézkedéseket hozni, amely során a családtámogatási kedvezményeket, vagy nyújtott támogatásokat visszavonják, átalakítják. A lakáspiacot jelenleg leginkább befolyásoló kedvezmények közül a CSOK rendszere 2024. január 1-től jelentősen átalakításra került, az elérhető családtámogatási elemek a korábbtól jelentősen eltérő, szűkebb kört megillető kedvezményeket foglalnak magukban. A lakáspiacot negatívan érintheti ez a változás és ezen keresztül kockázatot jelent a Társaság számára is.

Ingatlan-közvetítés: erős konkurencia, toborzási nehézségek

Az ingatlanközvetítői piacon a MULTIHOME Nyrt. a 2024-es gazdasági év első felében 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, az orosz-ukrán háború kapcsán kialakult helyzetben 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.

Adókönyvet változása

A 2024-es gazdasági év makrogazdasági változásai a hazai költségvetésre is negatív hatást gyakorolt, amely kapcsán Magyarország Kormánya dönthet egyes adónemnek eddigiektől eltérő feltételrendszeréről, új adótípusok, különadók bevezetéséről.

A jegybanksi alapkamat magas szintje, a banksi hitelek drágulása

Egyértelműen negatív hatással volt az ingatlanpiacra a banksi termékek, finanszírozások érezhető drágulása, amely a nemzetközi gazdasági változások és a magyar gazdaság működésének, folyamatainak együttes hatása miatt következett be. 2024. első félévében a kamatcsökkentéseknek hála az ingatlanpiac élénkülni kezdett, azonban a folyamatok a továbbiakban bizonytalanok, és ez 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. Kockázati tényező a Helvid Kft. megvásárlásához kapcsolódó hitelszerződés, amely EUR alapú.

Szakértelem hiányának kockázata, munkaerőhiány

A Társaság jelenlegi működési területe, illetve a szolgáltatás portfólió jövőben tervezett további kiterjesztése révén jelentkező új kompetenciák speciális szakértelmet és az adott területen elvárt tapasztalatot igényelnek. Így 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 kötelekhez 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. Jelenleg egyetlen peres ügyben van jelen a Társaság, azonban e perből várhatóan kilép, mivel az érintett lakóingatlan értékesítésre került.

Környezetvédelmi kockázat

A MULTIHOME Nyrt. üzleti tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi rendelkezések változása akár negatívan is érintheti a Kibocsátót, 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.

Adózási kockázatok

Magyarország Kormánya korábban “különadók” bevezetéséről döntött, amelyek a gazdaság egyes szektorait hátrányosan érintik. Bár a MULTIHOME Nyrt-t ezek az adók közvetlenül nem érintik, de közvetetten hatnak a Társaság működésére és nem zárható ki, hogy a jövőben újabb adók jelennek meg, amelyek már akár közvetlenül is érinthetik a Társaságot.

A 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 tartásuk, 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 vezetősége felé.

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.

A MULTIHOME Nyrt.-nél folyamatban lévő projektmenedzsment-rendszer bevezetését követően a kontrolling felelős havonta készít majd riportot a MULTIHOME Csoport egyes üzleti területeinek tevékenységéről, amelyet közvetlenül az igazgatóságnak juttat el. A kontrolling jelentés kitér a feltárt hiányosságokra és a várható kockázatokra is.

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 egy 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.

Ingyatlanügyletekkel kapcsolatos kockázátértékelés

Érintőlegesen bár, de ide tartozik az ingatlanügyletekkel kapcsolatos kockázátértékelés 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.

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 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 kísérezze 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.

11. Közzétételek listája a 2024-es gazdasági év első félév vonatkozásában

- MULTIHOME Nyrt. 2024. jún. 27. 12:52 Rendkívüli tájékoztatás részvényfelosztásról (split)
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jún. 06. 12:19 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás - Kijelölt Tanácsadóval kapcsolatos tájékoztatás
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jún. 06. 08:28 Megváltozik a MULTIHOME Nyrt. hivatalos közzétételi hely
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jún. 04. 15:28 MULTIHOME Nyrt. - Alapszabály
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 31. 12:18 MULTIHOME Nyrt. - Javadalmazási jelentés
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 31. 12:14 MULTIHOME Nyrt. - FT jelentés
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 31. 12:13 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 28. 22:02 MULTIHOME Nyrt. - Éves Jelentés a 2023-as gazdasági évről
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 28. 14:48 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési határozatok - 2024. május 28.
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 07. 22:42 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési előterjesztések a 2024. május 28-án tartandó közgyűlésre
- MULTIHOME Nyrt. 2024. máj. 01. 10:08 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2024. április 30-án
- MULTIHOME Nyrt. 2024. ápr. 27. 19:11 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési meghívó éves rendes közgyűlésre
- MULTIHOME Nyrt. 2024. ápr. 02. 11:36 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke nagysága 2024. március 31-én
- MULTIHOME Nyrt. 2024. márc. 27. 16:15 A Pécsi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte a cégjegyzékbe a Társaság új, személyében eljáró könyvvizsgálóját
- MULTIHOME Nyrt. 2024. márc. 06. 11:37 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás - Könyvvizsgálóval kapcsolatos változás
- MULTIHOME Nyrt. 2024. márc. 01. 16:38 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke - 2024. február 29.

MULTIHOME Nyrt. 2024. I. félév - Féléves jelentés

- MULTIHOME Nyrt. 2024. febr. 20. 15:20 Lezárásra került a Helvid Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlása
- MULTIHOME Nyrt. 2024. febr. 01. 16:54 Egyedi bútorgyártással bővíti üzleti portfólióját a MULTIHOME Nyrt.
- MULTIHOME Nyrt. 2024. febr. 01. 16:53 Alaptőke nagysága, szavazati jogok száma 2024. január 31-én
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jan. 26. 10:04 Hamarosan lezárásra kerül a Helvid Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlása
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jan. 20. 17:13 Könyvvizsgálóval kapcsolatos tájékoztatás
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jan. 17. 08:38 Tájékoztatás vezető tisztségviselők részvény-értékesítési jogügyletéről
- MULTIHOME Nyrt. 2024. jan. 05. 13:14 Rendkívüli tájékoztatás a MULTIHOME Nyrt. részvényesének részvény-értékesítési szándékáról

12. Pénzügyi információk a jelentéshez

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

2024. első félévi jelentéséhez

Jelen fejezet a Társaság 2024. első félévi 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 könyvvezetési és beszámolási kötelezettségének

Számviteli politika, könyvvizsgálat

A 2023. első félévében a Társaság -korábbi gyakorlatához hasonlóan) a számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése céljából megbízott külső szolgáltatót vett igénybe.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Scháb Katalin IFRS Mérlegképes könyvelő, 129875/A/2016.

Könyvvizsgálat

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A társaság könyvvizsgálója 2019. óta a Bankpont Kft. (Cégjegyzékszám: Cg. 02-09-064892, Székhely: 7632 Pécs, Alsó utca 32., könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 02553) látja el. A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve: Tóth Ferenc Endre

A könyvvizsgálat mind a három évben megállapította, hogy a beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság fordulónapon fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.

Könyvvezetés nyelve, pénzneme, mértékegysége

A Társaság könyveit magyar nyelven vezeti.

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire tekintettel az anyavállalat funkcionális pénzneme és beszámolási pénzneme egyaránt forint (HUF).

A beszámoló mértékegysége: ezer HUF.

A devizaműveletek – a rendelkezésre álló pénzügyi kimutatás figyelembe vételével – a fordulónapon érvényes MNB középárfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre.

Könyvvitel

A vállalkozás a könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat - és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli szabályoknak megfelelően vezesse.

Számviteli politika

A vállalkozás a számviteli politikáját a Számvitelről szóló 2000. évi C törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével készítette.

Üzleti év

Az aktuális üzleti év január 1. – december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja december 31.

Értékelési elvek

A vállalkozás a Számviteli Politika értelmében az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

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

Mind az immateriális javak, mind a tárgyi eszközök értékét nettó értéken (aktivált érték levonva a halmozott amortizáció és értékvesztés összege) mutatja ki.

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 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 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerülnek.

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

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken kerülnek értékelésre. Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben.

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 nem szerepelnek.

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

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal. A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A Társaság működési eredménye és pénzügyi helyzete

Üzleti tevékenység eredményét befolyásoló tényezők

A Társaság üzleti eredményét negatívan befolyásoló tényezőket a jelen dokumentum „Kockázati tényezők és kockázatkezelés” pontban mutattuk be.

A Társaság amellett, hogy igyekszik rugalmasan reagálni a kedvezőtlen gazdasági folyamatokra, és megtalálni ezen körülmények között is az üzleti lehetőségeket, vannak a tevékenységére pozitívan ható tényezők is.

	2023.06.30	2023.12.31	2024.06.30
Bérköltség	14 482	25 616	13 638
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
Béjárulékok	1 991	3 124	1 127

Bevételek

Az árbevétel összetétele

A MULTIHOME Nyrt. értékesítési árbevétele mindeddig teljes egészében belföldről származott, illetve származik és a közeljövőben sem várható export árbevétel. Középtávon a tervezett horvátországi terjeszkedés eredményeképp ez változhat.

Beszállítók köre

Az anyagköltségen belül viszonylag magas a koncentráció. Három alapvető partnere van a Társaságnak: az építőipari anyagokat a Metalloglobus Kft-től, a Kerimpex Kft-től, illetve az Új Ház Centrum Zrt-től szerzi be a cég. A koncentráció azonban a működés szempontjából nem jelent érdemi kockázatot, a beszerzés forrása szükség esetén áthelyezhető.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások értékét, növekedését az alábbi táblázat foglalja össze:

A személyi jellegű ráfordításokon belül a cég a szokásos elemeket tartja nyilván (bérköltség, Betegszabadság, Táppénz hozzájárulás, Foglalkoztatói SZJA, Szociális hozzájárulás, Kifizetői TB járulék, Egészségügyi szolgáltatási járulék, Szakképzési hozzájárulás, Alkalmi munkavállalói foglalkoztatás, Rehabilitációs hozzájárulás)

A Társaság kevés alkalmazottat foglalkoztat, döntően alvállalkozók bevonásával oldja meg a feladatokat.

A menedzsment: az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjai a vizsgált időszakban jövedelemben nem részesültek.

Értécsökkenési leírás, amortizáció

Ezen beszámolóban bemutattuk a leírási kulcsokat, a későbbiekben bemutatjuk a tárgyi eszközöket, e kettőből számolható az éves értécsökkenés mértéke.

Az egyszeri, nem működéshez kapcsolódó bevételek összege elhanyagolható. Az egyéb ráfordítások döntő részét minden évben a működéshez kapcsolódó, költségvetés részére fizetett adók tették ki.

Az árbevételhez képest az egyéb tételek egyenlege nem jelentős, a nettó árbevétel százalékában -0,3,% és -3% között mozgott.

Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Társaság üzemi eredménye és EBITDA-ja az alábbiak szerint alakult a vizsgált három évben:

	2023. 06.30	2023. 12.31	2024. 06.30
EBITDA	79 107	37 036	72 246
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	(1 135)	(2 105)	(693)
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	(51 496)	(4 381)	(840)
EBIT	26 476	30 550	73 713

Eszközök

A Társaság 2024. első félévének végén 288 730 ezer Ft befektetett és 858 547 ezer Ft forgóeszközzel rendelkezett.

adatok ezer forintban	2023.06.30.*	2023.12.31	2024.06.30.*
Immateriális javak	1 966	1 744	1 523
Tárgyi eszközök	13 977	120 229	39 924
Befektetett pénzügyi eszközök	130 700	41 700	247 283
Befektetett eszközök	146 643	163 673	288 730
Készletek	650 302	635 686	647 374
Vevők	0	2 000	10 150
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	113 244	99 784	100 554
Egyéb követelések	8 934	106 483	82 132
Követelések	122 178	208 267	192 836
Pénzeszközök	31 133	28 063	18 337
Forgóeszközök	803 613	872 016	858 547
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
Eszközök	950 256	1 035 689	1 147 277

Ingatlanok

Az ingatlanok között két saját tulajdonú, beruházási céllal vásárolt ingatlan szerepel, ezek a 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/C ingatlan és Tököl, Arany János utcai ingatlan-hányadrész. A társaság alapvetően nem rendelkezik ezeken felül saját tulajdonú ingatlanvagyonnal, a tevékenysége során értékesítésre kerülő ingatlanok a készletek között kerülnek nyilvántartásra.

Gépek, járművek

A társaság nem rendelkezik jelentős gép- és járműparkkal, a 2024. 06.30. állapot alapján egy gépjármű lízingszerződés alapján van a Társaság birtokában. A gépjármű beszerzése pénzügyi lízing keretében történt még 2018-ban.

A társaság tárgyi eszközei tartalmazzák mindazon eszközöket, melyeket pénzügyi lízing keretében vásároltak meg, illetve azokat az eszközöket is, melyek a hatályos magyar számviteli törvény alapján operatív lízingnek minősülnek, de a társaság kimutatásaiban pénzügyi lízingként kerültek kimutatásra.

Befektetések

A társaság cégcsoportban betöltött szerepéből kifolyólag jelentős befektetett pénzügyi eszköz állománnyal rendelkezik. A Társaság részesedéseinek bemutása külön pontban történik e jelentésben.

CASH-FLOW

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyrt. [25852536-2-02] - 2024



2024.09.30

I.	SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (működési cash-flow 1-13. sorok)	99 889
1.	Adózás előtti eredmény +/-	65 597
2.	Elszámolt amortizáció +	693
3.	Elszámolt értékvesztés és visszalás +/-	3 000
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	48 668
6.	Szállítói kötelezettség változása +/-	37 098
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	-59 950
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	1 040
9.	Vevőkövetelés változása +/-	-8 150
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	11 893
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	0
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0
II.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow 14-16. sorok)	-46 113
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 174 613
15.	Befektetett eszközök eladása +	128 500
16.	Kapott osztalék, részesedés +	0
III.	PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	-63 502
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0
18.	Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	140 162
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-35 032
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	- 168 632
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)	-9 726

a. Források – 2024. első félév

A társaság stabil tőkeszerkezettel rendelkezik, 2024.06.30-án saját tőkéje 650.758 ezer Ft, jegyzett tőkéje változatlanul 298.000 ezer Ft volt. Külső forrás tekintetében a rövid lejáratú kötelezettségek dominálnak, míg a társaság hasonló mértékű hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik.

A saját tőke forrásokon belüli aránya kismértékű stabil növekedést mutat.

	2023.06.30	2023.12.31	2024.06.30
Jegyzett tőke	298 000	298 000	298 000
Eredménytartalék	73 125	147 125	182 451
Lekötött tartalék	178 710	104 710	104 710
Adózott eredmény	21 341	35 326	65 597
Saját tőke	571 176	585 161	650 758
Céltartalék	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	10 393	99 690	241 690
Rövid lejáratú kötelezettségek	368 587	350 838	253 789
Kötelezettségek	378 980	450 528	495 479
Passzív időbeli elhatárolások	100	0	1 040
Források	950 256	1 035 689	1 147 277

Folyószámlahitel

Bank	Keret (eFt)	Kamat	Biztosítékok	Típus
OBERBANK AG Magyarországi Fióktelepe	80 000	1 havi BUBOR és évi 1,25% kamatfelár	Magánszemélyi kezességvállalás és Garantiqa biztosíték	Folyószámla hitel

Jövőbeni beruházások és befektetések

A Társaság jövőbeni beruházásainak és befektetéseinek jellegét és mértékét a már korábban felvázolt stratégiai irányvonal és az ez által meghatározott rövid- és középtávú üzleti prioritások határozzák meg. Ennek forrás oldalát egyrészt saját üzleti eredmények, valamint piaci és tőzsdei források bevonása révén teremtik meg.

13. A Multihome Nyrt. részesedéseinek bemutatása

A MULTIHOME Nyrt, mint anyavállalat érdekeltségei 2024. első felében jelentős változáson estek át. Megvásárlásra került a lakberendezési kereskedelemben és műanyagipari gyártásban érdekelt HELVID Kft, és lezárásra került az asztalosipari gyártásban, egyedi bútorok tervezésében és kivitelezésében tevékenykedő MULTIHOME Bútor Kft. megvásárlása is.

Jelenleg így összesen négy gazdasági társaság kapcsolódik a Nyrt-hez, amiből egy társaság (SABE '92 Bt) nem végez érdemi gazdasági tevékenységet, ezért nem kerül részletesen bemutatásra.

A társaság részesedéseinek összegei és tulajdoni aránya:

Érdekeltség neve	Részesedés összege (Ft)	Tulajdoni arány
HELVID Kft.	3 000 000	100%
MULTIHOME-Bútor Kft.	3 000 000	100%
„SABE '92” Bt.	13 200 000	93,75%
MULTIHOME-Bau Kft.	28.500.000	100%

Helvid Kereskedelmi, Szolgáltató és Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság

A Társaság a korábban megkezdett tárgyalások eredményeképpen még 2023. december 12-én megállapodást írt alá a Helvid Kereskedelmi, Szolgáltató és Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 13-09-138377, Adószám: 22726805-2-13, Székhely: 2162 Órbottyán, Szőlősor utca 25.) teljes törzsbetétjét megtestesítő 100%-os üzletrészenek megvásárlására.

A Helvid Kft. két üzleti szegmensben érdekelt: egyfelől saját gyártóüzemében csomagolóanyag-gyártó 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 alapanyagai 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 Helvid Kft. 100%-os üzletrészenek vételára 450.000 EUR (a mai devizaárfolyamok mellett kb. 172.000.000 HUF), amelynek finanszírozása részben saját erőből történt, részben pedig banki finanszírozásból került megfizetésre.

MULTIHOME Bútor Kft.

Az Nyrt. 2024. február elején üzletrész-adásvételi szerződést kötött a Cg.01-09-420265 cégjegyzékszámú PRESTIGE WOOD Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os üzletrészesének megvásárlására. A Kft. egyedi gyártású bútorok és lakásberendezések gyártására specializálódott, amely jól kapcsolódik a MULTIHOME Nyrt. építőipari-beruházási alaptevékenységéhez. Az üzletrész vételére megegyezik a Kft. jegyzett tőkéjével, ami 3.000.000 Ft, a MULTIHOME Nyrt. ezen felül mindösszesen maximum 30.000.000 Ft kölcsönt nyújt a Kft. részére, hogy tartozásait rendezni tudja.

Az új leányvállalt gyártóüzeme saját tulajdonú asztalosipari gépekkel, így HOLCZER élzáró géppel, SCM sorozatfűrővel, SCM típusú lapszabász géppel, valamint vastagság-gyalu berendezéssel, egyengetőgyaluval, asztalosipari marógéppel rendelkezik. A teljesen felszerelt dunakeszi gyártóegységben látványtervező szoftver segíti a megrendelések menedzselését.

A MULTIHOME Nyrt. mint egyedüli tag alapító mai döntése alapján a társaság cégneve „MULTIHOME Bútor Korlátolt Felelősségű Társaság”-ra változott.

MULTIHOME-Bau Kft.

A Rádi Lakópark Kft. átnevezésre került MULTIHOME-Bau Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság cégnévre, rövidített cégneve MULTIHOME-Bau Kft. lett. A Csoport építési projektjeinek átstrukturálása miatt az első félévben jelentős beruházást nem végzett - főleg építőipari kivitelező tevékenység kerül e Társaságba a jövőben.

SABE '92 Betéti Társaság

Az Nrt. Közgyűlésének korábbi döntése alapján a SABE '92 Betéti Társaság vonatkozásában a korábban kötött, de teljesezésbe nem ment adásvételi előszerződés felbontásra került. A Bt. cégmódosításának, új cégnevének és tevékenységének egyelőre nincs létjogosultsága, mivel e tevékenységeket az Nyrt. közvetlen végzi. Ez a Társaság érdemi tevékenységet nem végzett.

14. Nyilatkozat

A Társaság a 2024. gazdasági év első félévére vonatkozó jelentése kapcsán alulírott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, elnök az alábbi nyilatkozatokat teszem:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves 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, ismertette a jövőben mutatkozó főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámoló nem auditált, azt a Társaság állandó könyvvizsgálója nem vizsgálta.
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.multihomenyrt.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2024. szeptember 30.

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

MULTIHOME Nyrt. 2024. I. félév - Féléves jelentés

MULTIHOME Nyrt. 2024. I. félév - Féléves jelentés

14. Nyilatkozat

A Társaság a 2024. gazdasági év első félévére vonatkozó jelentése kapcsán alulírott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, elnök az alábbi nyilatkozatokat teszi:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves 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 kockázatokul és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámoló nem auditált, azt a Társaság állandó könyvvizsgálója nem vizsgálta.
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 hatásaitak elemzését.

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

Pécs, 2024. szeptember 30.

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
1033 Pécs, Vörösmarty u. 2/A
Aldorán: 2024.09.30-án
Célt: igazgatói nyilatkozat