



**Beszámoló a MULTIHOME Nyrt.
2024-es
gazdasági tevékenységéről**

E beszámolót a Társaság Közgyűlése **2/2025. (V.29.)** számú határozatával, a beszámoló mellékleteivel és a kapcsolódó jelentésekkel elfogadta

Tartalom

1. Beszámoló.....	8
1.1. Pénzügyi információk.....	8
2. Vezetőségi (üzleti) jelentés – MULTIHOME Nyrt.	12
2.1. Összefoglaló.....	12
2.2. Kitekintés, célok.....	15
2.3. A Társaság adatai	16
2.4. A Társaság tulajdonosi struktúrája 2024. december 31-én	19
2.5. Működési forma.....	20
2.6. A Társaság által elnyert, korábbi pályázatok.....	24
2.7. Tőkeszerkezeti- és Osztalékpolitika	25
2.8. Üzletágak bemutatása	26
2.9. Vállalatirányítás	28
2.10. Szervezet, létszám	29
2.11. Szabadalmak, védjegyek.....	30
2.12. Szövetségek, tagságok.....	30
2.13. Társadalmi felelősségvállalás.....	30
2.14. Főbb kockázatok a 2024-es évben és a jövőben	32
2.15. Kockázatok kezelése	36
2.16. Összefoglaló jelentés a közzétételekről a 2024-es gazdasági év vonatkozásában.....	40
3. Kiegészítő melléklet	
Általános rész.....	44
Számvitel politika	45
Elemzések.....	46
Mérleg.....	46
Eszközök.....	46
Források	47
Saját tőke alakulása 2024. évben (adatok eFt-ban):	47
Eredménykimutatás	49
Az adózás előtti eredményt módosító tételek.....	49
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek (adatok eFt-ban):.....	49
Adózás előtti eredményt növelő tételek (adatok eFt-ban):.....	50
4. rész Nyilatkozat	55



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

Tisztelt Részvényeseink!

A 2025-ös Éves Rendes Közgyűlés kapcsán a MULTIHOME Nyrt. Igazgatósága 2025. április 29-én közzétett hirdetményében összehívta a Társaság évi rendes közgyűlését 2025. május 29-én 10 órára a Társaság székhelyére (7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A, „A” irodaépület földszinti tárgyaló), határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlést pedig 2025. június 13-án 14 órára hívta össze.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően az éves rendes közgyűlésre szóló közgyűlési meghívó hirdetményt Társaságunk 2025. április 29-én a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett tőkepiaci közzétételek (www.kozzetetelek.hu), valamint a Társaság honlapján (www.multihomenyrt.hu) közzétette.

A 2024-es év legfontosabb eseménye, hogy 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 cégcsoport 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.

Az Igazgatóság az üzleti év zárásaként elkészítette vezetőségi (üzleti) jelentését a 2024-es 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.

Jelentősen átalakításra került a Társaság részvénystruktúrája egy 2024. május 28-án elhatározott részvényfelosztásnak köszönhetően, amely az első félévben előkészítésre került és 2024. július 10-én lebonyolításra került a KELER Zrt. közreműködésével.

E beszámolóban mutatjuk be az elmúlt gazdasági év folyamatait, üzletágaink tevékenységét, amely elfogadásához kérjük megtisztelő jelenlétüket és szavazatukat.

Pécs, 2025. május 29.

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 2025. év május 29. 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 2024. 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 2024. évi vagyoni helyzetről és üzletpolitikáról szóló éves jelentés elfogadása
3. A Társaság 2024-es 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 2024. évben végzett munkájának értékeléséről, valamint az igazgatósági tagok részére felmentvény adásáról
6. A Társaság 2024. évi Felelős Társaságirányítási Jelentésének elfogadása az Igazgatóság előterjesztése alapján
7. Véleménynyilvánító szavazás a Társaság 2024. üzleti évre vonatkozó Javadalmazási jelentéséről
8. Felügyelőbizottsági tag(ok) választása
9. Audit bizottsági tag(ok) választása
10. Döntés az Alapszabály 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 2025. május 27-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 0,1 Ft, azaz Nulla egész egytized forint névértű törzsrészvény 1, azaz Egy szavazatot biztosít.

Képviselet (meghatalmazás):

A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem láthatja el a részvényes képviselőt 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.multihomenyrt.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: 2025. 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 Whiteless RockTanácsadó Zrt-t, és a piacműködtető Budapesti Értéktőzsde Zrt-t (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., cégjegyzékszama: 01-10-044764), továbbá a Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság tagjait, valamint a Társaság Állandó Könyvvizsgálóját.

Pécs, 2025. április 29.

MULTIHOME Nyrt.

1. rész Beszámoló

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2024. évi, számviteli törvény szerinti beszámolója

(nem konszolidált)

A 2024. évi, számviteli törvény szerinti beszámolót a Közgyűlés **2/2025. (V.29.)** számú határozatával 2025. május 29 -én elfogadta

1.1. Pénzügyi információk

Jelen fejezet a MULTIHOME Nyrt. 2024. 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 könyvvizetési és beszámolási kötelezettségének.

A Multihome Nyrt. pénzügyi mérlege – 2024.

	2023.12.31 (ezer Ft)	2024.12.31 (ezer Ft)
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	163 673	303 237
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 744	1 817
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
Vagyoni értékű jogok		
Szellemi termékek	1 744	1 817
Üzleti vagy cégérték		
Immateriális javakra adott előlegek		
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	120 229	46 859
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	118 625	45 563
Műszaki berendezések, gépek, járművek	113	63
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 491	1 233
Beruházásokra adott előlegek		
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	41 700	254 561
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	28 500	203 113
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	38 248
Egyéb tartós részesedés	13 200	13 200
B. FORGÓESZKÖZÖK	872 016	916 427
I. KÉSZLETEK	635 686	700 560
Áruk	635 623	696 560
Készletekre adott előlegek	63	4 000
II. KÖVETELÉSEK	208 267	194 564
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 000	
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	99 784	83 260
Követelések egyéb vállalkozással szemben		109 429
Egyéb követelések	106 483	1 875
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	28 063	21 303
Pénztár, csekkek	27 781	12 361
Bankbetétek	282	8 942
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 035 689	1 219 664
D. SAJÁT TŐKE	585 161	673 994
I. JEGYZETT TŐKE	298 000	298 000
II. EREDMÉNYTARTALÉK	147 125	114 951
III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	104 710	172 210

IV. ADÓZOTT EREDMÉNY	35 326	88 833
E. CÉLTARTALÉKOK		
F. KÖTELEZETTSÉGEK	450 528	544 190
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	99 690	195 447
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	97 997	170 403
Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 693	1 242
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	23 802
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	350 838	348 743
Rövid lejáratú kölcsönök	161 835	127 668
Rövid lejáratú hitelek	28 000	110 383
Vevőktől kapott előlegek	72 750	72 000
Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	4 771	21 850
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	52 970	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	30 512	16 842
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	1 480
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	1 035 689	1 219 664

A Multihome Nyrt. eredménykimutatása – 2024. gazdasági év

	2023.12.31 (ezer Ft)	2024.12.31 (ezer Ft)
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	409 012	679 807
02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	409 012	679 807
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	60 416	0
II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	60 416	0
III. EGYÉB BEVÉTELEK	4 029	48 803
05. Anyagköltség	60 566	3 505
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	30 974	40 221
07. Egyéb szolgáltatások értéke	6 068	8 436
08. Eladott áruk beszerzési értéke	310 073	518 564
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0
IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	407 681	570 726
10. Bérköltség	25 616	29 462
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	40
12. Bérjárulékok	3 124	2 495
V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	28 740	31 997
VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 105	1 683
VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	4 381	12 949
- ebből: értékvesztés	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	30 550	111 255
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
14. Részesedésekből származó bevételek,	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból,	20 317	646
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	0	0
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 570	0
VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	21 887	646
18. Részesedésekből származó ráfordítások,	0	0
19. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű	11 605	11 662
20. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 019	6 964
IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	14 624	21 626
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	7 263	-20 980
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	37 813	90 275
X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	2 487	1 442
D. ADÓZOTT EREDMÉNY	35 326	88 833

2. 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: 2024. január 1-től 2024. december 31-ig

2.1. 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 MULTIHOME Nyrt. befektetéseivel, mint cégcsoport 2024-es esztendőben négy 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
- Gyártási-kereskedelmi tevékenység az Nyrt. 100%-os tulajdonába kerülő Helvid Kft. és a bútorgyártásban tevékenykedő MULTIHOME Bútor Kft-n keresztül

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. 2024-ben két termelő-gyártó vállalat akvizícióját valósítottuk meg, és továbbra is a MULTIHOME-Bau Kft. 100%-os üzletrészt birtokolta, továbbá tagként a SABE '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 vagyionkezelő legyen hagyományos és innovatív piaci aktivitással, tőkepiaci jelenléttel.

Kibocsátóként továbbra is jelen vagyunk a Budapesti Értéktőzsdén, a MULTIHOME részvények a 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.

Változatlan alapstratégia mellett a MULTIHOME Nyrt. és leányvállalatai a korábban megfogalmazott célok mentén végezték tevékenységüket a 2024-es gazdasági évben és az ezt követő időszakban is.

A vállalat életét alapjaiban határozza meg az ingatlanpiac és az építőipar helyzete, amely a turbulens geopolitikai történések (feszült külpolitikai és világ gazdasági helyzet, ukrán háború) ellenére 2024-ben jó lehetőségeket biztosított, azonban továbbra is óvatosságra ad okot.

Főbb történéseink a beszámolási időszak vonatkozásában:

- 2024-ben 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 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.
- Ingatlanközvetítői üzletágunkat új online felülettel, amely a www.multihomeapp.hu oldalon érhető el. A portál egyre szélesebb spektrumban mutat ingatlankínálatot, és számos újítással bővítettük a 2024-ben. A hagyományos ingatlanközvetítés a MULTIHOME által innovatív elemekkel kiegészített üzleti szegmense terveink szerint a szokásosnál jóval nagyobb növekedési dinamikát hozhat. Ehhez a gondolathoz és célhoz 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 tapasztaltunk 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 a korábban megvásárolt irodaház-rész eladása) jelentős működési nyereséget keletkeztetett 2024-ben.

- A 2024-ban árbevétel-növekedést könyveltünk el 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.

Fontos változás volt a Cégcsoport életében, hogy két termelő társaság akvizícióját valósítottuk meg 2024-ben: a Helvid Kft. és a Prestige Wood Kft. megvásárlása került lezárásra 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 biztosítéka a Helvid Kft. tulajdonában álló 2162 Örbottyán, Szőlősor utca 25. alatt található üzemépület, az ingatlanfedezet mellett pedig jelzálogjog kerül bejegyzésre a Kft. üzletrészére. 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 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 MULTIHOME Nyrt. konszolidált beszámolót nem készít, így a leányvállalatokról szóló részletes adatok az adott Társaságok vonatkozásában készült beszámolóikban tekinthetők meg.

2.2. Kitekintés, célok

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.

2.3. 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: 6811 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság honlapja: <https://www.multihomenyrt.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 könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgálója Bankpont Kft. ügyvezető-többségi tulajdonosa, Tóth Ferenc Endre bejegyzett könyvvizsgáló (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

Kijelölt Tanácsadó- változások 2024-ben

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 Kft. lépett, így mostantól e társaság látja majd el a MULTIHOME Nyrt. kijelölt tanácsadói feladatait.

2024. december 31-én a kijelölt tanácsadói szerződés megszűnt, ezt követően a Kijelölt Tanácsadói feladatokat 2025. január 1-től a **Whiteless Rock Tanácsadó Zártkörűen**

Működő Részvénytárság, székhely: 1061 Budapest, Andrássy út 17., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-141750 látja el a Társasággal kötött megbízási szerződés alapján.

2.4. A Társaság tulajdonosi struktúrája 2024. december 31-én

1. ENVIRO-GEO Bt.	N	1.777.350.000 db	59,64%
2. Takács Roland	N	981.650.000 db	32,94%
3. Dr. Fodor István	N	201.600.000 db	6,77%
Közkézhányad	-	17.350.000 db	0,65%

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 – 2024. december 31.

	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össz-névérték (Ft)	Részvények fajtája
MULTIHOME részvény (ISIN HU0000216502)	0,1 HUF	2.980.000.000	298.000.000.- Ft	törzsrészvény
Részvények összesen			298.000.000.- Ft	

2.5. Működési forma

A Társaság működési formája 2024-ben is Nyilvánosan Működő Részvénytársaság volt, a Közgyűlés még 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. 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 Nyrt. 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 keretében használt lakások adásvételével foglalkozik az 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.

Ingtatlan-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 biztosító a Helvid Kft. tulajdonában álló 2162 Örbottyán, Szőlősor utca 25. alatt található üzemépület, az ingatlanfedezet mellett pedig jelzálogjog kerül bejegyzésre a Kft. üzletrésze, 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, kezési 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

rendszer 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 üzletrészének 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 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 döntése alapján a társaság cégneve „MULTIHOME Bútor Korlátolt Felelősségű Társaság”-ra változott.

Versenytársak

Az ingatlanpiacon és az építőiparban elfoglalt helye alapján a MULTIHOME Csoport továbbra is 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.

2.6. A Társaság által elnyert, korábbi pályázatok

A Társaság által elnyert pályázatok, amelyek sikeresen zárultak, 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.

2.7. 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 2024-ben nem rendelkezett elfogadott osztalékpolitikával.

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.

2.8. Üzletágak bemutatása

Ingatlanforgalmazási üzletág

A MULTIHOME Nyrt. 2024-ben jelentős árbevételt és eredményt realizált a hagyományos ingatlanforgalmazási üzletág terén. A használt lakóingatlanok forgalmazása során a Társaság továbbra is a fővárosi piacon volt aktív.

A használt és felújított lakóingatlanok beszerzése-értékesítése során 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. Az Nyrt. megfelelő építőipari, kivitelezői kapacitással rendelkezik e téren (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

négyszetméter 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 megkezdődtek, azonban az építésügyi hatósággal egyeztetni szükséges az építés folytatása, illetve befejezése tárgyában.

Budapesten a VII. kerületben, a Dob utca 94-96. szám alatt található társasházban 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 értékesítésének előkészítése 2024. negyedik negyedévében megtörtént, az eladás 2025. első félévében zárul majd..

Ingatlanközvetítői üzletág

A MULTIHOME Nyrt. az ingatlanközvetítési piacon is aktívan tevékenykedett a beszámolási időszakban.

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 iroda került felállításra.

A Nyrt. 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.

Ingtalan hirdetési portál

A MULTIHOME Nyrt számára kiemelt jelentőségű projekt a multihomeapp.hu oldalon elérhető országos ingatlanhirdetési portál fejlesztése és üzemeltetése. Az ingatlanokat és ingatlanokhoz tartozó árukat, szolgáltatásokat kínáló és népszerűsítő internetes hirdetési portál kialakítását korábban tűzte ki célul társaságunk, amely megfelel a XXI. század kihívásainak és a hirdetők igényeinek.

2024-ben 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 jelenleg magyar, de a rendszer a többnyelvű működést is támogatja.

2.9. Vállalatirányítás

A MULTIHOME Nyrt. vállalatirányítási modellje változatlan volt a 2024-es esztendőben. 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 büszkéek 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.

2.10. Szervezet, létszám

A Társaság az alapítást követő évektől növelte alkalmazottainak számát. 2024-ben a Társaság átlagos statisztikai létszáma 9 fő volt (a részmunkaidős munkatársak száma ennél nagyobb)

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.

2.11. 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 nevekkel és az azok alatt elérhető weboldallakkal, 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.

A <multihomeapp.hu> domain az ingatlanpiaci portálhoz kapcsolódik.

2.12. 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

2.13. 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 2024-ben 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.

2.14. Főbb kockázatok a 2024-es évben 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

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

Magyarország 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 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 jobbra 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.

Akvizíciókkal kapcsolatos kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. növekedése érdekében, a kínálgató üzleti lehetőségekkel élve tervezi, hogy további társaságokat vásárol, ennek keretében 2024-ben lezárult 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 több kockázati tényező is azonosítható: 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. és leányvállalatai 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 nem tapasztalt problémákat a 2024-ben 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 kormányzat ez döntései 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 korábban tapasztalt drasztikus emelkedés után 2024-ben 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

Bár 2024-ben egyértelműen csökkent az MNB által meghatározott jegybank alapkamat, azonban 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. Ez továbbra is negatív hatást gyakorolhat az ingatlanforgalmazásra, és visszafoghatja az ingatlan-közvetítési tevékenység növekedését is.

Devizaárfolyam-kockázatok, forint (HUF) gyengülése

A MULTIHOME Nyrt. 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 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.

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.

2.15. 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.

Biztosítások

A működési kockázatok pénzügyi következményeinek áthárítása a biztosítás-menedzsment feladata, a biztosítások kötése egy fontos kockázatcsökkentő eszköz a leglényegesebb, tevékenységünkben fakadó kockázati kitétségek 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 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.

2.16. Összefoglaló jelentés a közzétételekről a 2024-es gazdasági év vonatkozásában

MULTIHOME Nyrt. 2025. jan. 02. 15:40 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok,
alaptőke 2024. december 31-én

MULTIHOME Nyrt. 2024. dec. 09. 22:50 MULTIHOME Nyrt. - Alapszabály

MULTIHOME Nyrt. 2024. dec. 02. 12:55 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok,
alaptőke 2024. november 30-án

MULTIHOME Nyrt. 2024. nov. 01. 15:27 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok,
alaptőke 2024. október 31-én

MULTIHOME Nyrt. 2024. okt. 25. 15:05 A MULTIHOME Nyrt. 2024. október 25-én
tartott rendkívüli közgyűlésének határozatai

MULTIHOME Nyrt. 2024. okt. 05. 18:40 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési
előterjesztések a 2024. október 25-én tartandó rendkívüli közgyűlésre

MULTIHOME Nyrt. 2024. szept. 30. 19:01 MULTIHOME Nyrt. - Féléves jelentés

MULTIHOME Nyrt. 2024. szept. 30. 18:58 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok,
alaptőke 2024. szeptember 30-án

MULTIHOME Nyrt. 2024. szept. 24. 15:12 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési meghívó -
2024. október 25.

MULTIHOME Nyrt. 2024. szept. 24. 15:11 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli
tájékoztatás felügyelőbizottsági tag lemondásáról

MULTIHOME Nyrt. 2024. szept. 01. 18:01 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok,
alaptőke 2024. augusztus 31-én

MULTIHOME Nyrt. 2024. aug. 01. 17:40 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok,
alaptőke

MULTIHOME Nyrt. 2024. júl. 15. 09:02 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás

MULTIHOME Nyrt. 2024. júl. 10. 17:25 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás a
Társaság részvénystruktúrájának megváltozásáról

MULTIHOME Nyrt. 2024. júl. 01. 19:35 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

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. 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

3. rész: Kiegészítő melléklet

Statisztikai számjele: **25852536-6811-114-02**

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 2024. üzleti évről szóló
éves beszámolóhoz**

"A közzétett adatok könyvvizsgálattal alátámasztva."

Pécs, 2025.05.11.

.....

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H

Általános rész

A társaság cégneve:

MULTIHOME Nyrt

Székhelye:

7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A

Belföldi telephelyek:

Helység	Irsz.	Cím
Budapest	1076	Százház utca 29-37 fszt. D2
Budapest	1094	Ferenc körút 1 fsz.
Pécs	7623	Megyeri út 25. III. em.78.

Külföldi telephelyek:

beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

Alakulás kelte:

2017.01.23.

Adószáma:

25852536-2-02

Statisztikai számjele:

25852536-6811-114-02

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.,

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

Tag	Tagi kölcsön eFt
Enviro Geo Bt.	36.790
Dr. Fodor István	978
összesen	37.768

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: 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A fenti tevékenységek folytatását törvény nem korlátozza és nem tiltja.

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 **2024.01.01-től 2024.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: **2024.12.31**

Mérlegkészítés időpontja: **2025.01.31**

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 2024.12.31-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 1.817e Ft, és a 46.859e Ft tárgyi eszközön felül 254.561e Ft részesedés szerepel. A beszámolási évben a Helvid Kft 100% részesedésével (174.613 e Ft-tal) nőtt a Cég részesedései. Az immateriális javak és tárgyi

eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulását az 1. és 2. számú mellékletben mutatjuk ki.

A részesedések 2024.12.31-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%
Helvi Kft	174.612.600	100%
MultiHome-Bútor Kft	3.000.000	100%
össz:	219.312.600	

A készletek között a fő profilnak megfelelően eladásra szánt ingatlanok szerepelnek 700.560e Ft értékben, mely a bázis évben 635.686 e Ft-ot tett ki.

A mérlegben az egyéb követelések az alábbi összetételben szerepelnek.

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
üzletrész foglalo követelés	39.950	0
Különféle egyéb követelés	1.876	1.875
Kölcsönök	63.000	
Iparüzési adó követelés	1.657	0
KÖVETELÉSEK	106.483	1.875

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	27.781	12.361
Bankbetétek	282	8.942
PÉNZESZKÖZÖK	28.063	21.303

A társaságnál a pénzeszközök állománya az időszak végén 6.760 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 2024. évben (adatok eFt-ban):

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

Jegyzett tőke	298.000	298.000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	147.125	114.951
Lekötött tartalék	104.710	172.210
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	35.326	88.833
SAJÁT TŐKE	585.161	673.994

Lekötött tartalék képzés az alábbi években történt:

dátum	összeg eFt
2021.12.31	34.210
2022.12.31	28.000
2023.12.31	35.000
2024.12.31	75.000
Összesen:	172.210

Hosszú lejáratú kötelezettségek között személygépkocsi pénzügyi lízing kötelezettség kerül kimutatásra 1.242 e Ft értékben, MBH EUR hitel 129.625E Ft és MFB hitel 40.778e Ft összegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek kiegészítése:

A rövid lejáratú hitelek mérleg soron a Magyar Fejlesztési Banktól a GINOP-8.3.5-18/B program keretében kapott hitelből az éven belüli tőketörlesztés összege 30.066 e Ft-tal került kimutatásra.

Rövid lejáratú kölcsönök: 127.668 e Ft.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyévi eFt
Társasági adó	2.051	140
Személyi jövedelem adó	538	339
Foglalkoztatottakkal szembeni tartozás	1.380	1.612
TB járulék fizetési kötelezettsége	714	443
Telekadó	0	0
Egyéb kötelezettség	3.449	760
Szociális hozzájárulás fizetési kötelezettség	366	207
Alapítókka szembeni köt.	5.690	5.690
ÁFA fizetési kötelezettség	16.422	7.651
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	30.512	16.842

Szállítók felé fennálló kötelezettségek: bázisévben 4.771 e Ft, beszámolási évben 21.850 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 1.480 eFt.

Eredménykimutatás

Értékesítés nettó árbevétele: 2024. évben 679.807 eFt, 2023. évben 409.012 eFt.

Ebből tárgyévi belföldi értékesítés: 679.807 eFt.

Export értékesítés: 0 eFt.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	30.550	111.255
Pénzügyi műveletek eredménye	7.263	-20.980
Adózás előtti eredmény	37.813	90.275

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

Megnevezés	Összeg eFt
Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás	1.144
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	539
A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés	1.683

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 nyilv.szer.érték	954
Fejlesztési tartalék	75.000

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	75.954

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

Megnevezés	Összeg eFt
Céltartalék elismerten felüli része	0
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	1.516
Bírság, jogkövetkezmények	135
Értékvesztés elszámolt összege	0
Előző évek tartós adományai kedvezményeinek rendezése	0
Kapcsolt vállalkozások szokásos piaci ár miatti különbözet	0
Egyéb növelő jogcímek	47
Összesen	1.698

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	90.508
TAO alapot növelő tételek	1.698
TAO alapot csökkentő tételek	75.954
Adóalap	16.252
Adókedvezmény	0
Társasági adó	1.442

Tájékoztató kiegészítések:

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló: Bankpont Kft

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

Tóth Ferenc Endre, nyilvántartási száma: 002553

Díjazása 2024. évben 400e Ft.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 9 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.

1. számú Melléklet**Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása****2024. évben**

Érték: ezer Ft-ban

Megnevezés	Nyitó állomány Január 1.-én	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Átminősítés	Záró állomány December 31.-én
IMMATERIÁLIS JAVAK	2.208	600	-	-	2.808
Alapítás-átszerv. akt.ért.	-				-
Kísérleti fejlesztés akt.ért.	-				-
Vagyoni értékű jogok	-				-
Szellemi termékek	2.208	600			2.808
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek	-				-
Immateriális javak értékhelyesb.	-				-

TÁRGYI ESZKÖZÖK	129.304	7.619	80.000		56.923
Ingatlanok	119.000	7.500	80.000		46.500
Műszaki berendezések	879				879
Egyéb berendezések	9.425	119			9.544

2. számú Melléklet

**Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának alakulása
2024. évben**

Megnevezés	Nyitó állomány Január 1.-én	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Átminősítés	Záró állomány December 31.-én
IMMATERIÁLIS JAVAK	464	527	-	-	991
Alapítás-átszerv. akt.ért.	-				-
Kísérleti fejlesztés akt.ért.	-				-
Vagyoni értékű jogok					
Szellemi termékek	464	527			991
Üzleti vagy cégérték	-				-
Immateriális javakra adott előlegek	-				-
Immateriális javak értékhelyesb.	-				-
TÁRGYI ESZKÖZÖK	9.075	1.156	167		10.064
Ingatlanok	375	729	167		937
Műszaki berendezések	766	50			816
Egyéb berendezések	7.934	377			8.311

3. számú Melléklet

MULTIHOME Nyrt. Beszámoló – 2024.

Cash flow-kimutatás

	tárgyév (Ezer)
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (működési cash-flow 1-13. sorok)	44 132
Adózás előtti eredmény +/-	90 275
Elszámolt amortizáció +	1 683
Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0
Szállítói kötelezettség változása +/-	17 079
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	-13 670
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	1 380
Vevőkövetelés változása +/-	2 000
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	-53 173
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	0
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 442
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow 14-16. sorok)	-172 412
Befektetett eszközök beszerzése -	-221 080
Befektetett eszközök eladása +	48 668
Kapott osztalék, részesedés +	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	121 520
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0
Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
Hitel és kölcsön felvétele +	235 118
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0
Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-113 598
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-	0
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)	-6 760

4. számú Melléklet

Mutatószámok
2024

			2023	2024
Mérlegadatokra épülő ráták	Likviditás			
	Likviditás I.	= $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	2,486	2,628
	Likviditás II. (Likviditási gyorsráta)	= $\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,674	0,619
	Likviditás III. (Kphányad)	= $\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,080	0,061
	Nettó forgó tőke	= $\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek}$	521 178	567 684
	Adósság és hitelképesség			
	Saját tőke aránya (tulajdonosi arány)	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	0,565	0,553
	Idegen tőke saját tőke aránya	= $\frac{\text{Összes idegen forrás}}{\text{Saját tőke}}$	0,770	0,807
	Hosszú távú adósság	= $\frac{\text{HLK}}{\text{HLK} + \text{saját tőke}}$	0,146	0,225
	Kamatfedezeti mutató	= $\frac{\text{Adózás előtti eredmény} + \text{kamatfizetési köt}}{\text{Kamatfizetési köt}}$	4,258	8,741
Eredménykimutatás adataira épülő ráták	Profitabilitás			
	Működési profithányad	= $\frac{\text{Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	0,075	0,164
	Nettó profithányad (Árbevétel-	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	0,086	0,131
	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
Vegyes ráták	Hatékonyság			
	Eszközarányos adózott eredmény (ROA)	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$	0,034	0,073
	Sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE)	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	0,060	0,132
	Árbevétel arányos nyereség	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	0,086	0,131
	Eszközarányos árbevétel	= $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Összes eszköz}}$	0,395	0,557
	Készletek forgási sebessége	= $\frac{\text{Elábé}}{\text{Készletek}}$	0,643	0,464
	Vevőkövetelések forgási sebessége	= $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Vevők}}$	12,751	409,012
Mérlegadatokra épülő ráták	Készletek forgási ideje	= $\frac{365}{\text{Készletek forgási sebessége}}$	567,968	786,476
	Átlagos behajtási idő	= $\frac{365}{\text{Követelések forgási sebessége}}$	28,625	0,892
	Egy főre jutó árbevétel	= $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Átlagos létszám}}$	68168,667	67980,700
	Szállítók átlagos kifizetési ideje	= $\frac{365}{\text{szállítók forgási sebessége}}$	26,330	15,668
	Szállítók forgási sebessége	= $\frac{\text{Elábé}}{\text{Átlagos szállító állomány}}$	13,863	23,295

4. rész Nyilatkozat

A Társaság a 2024. 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.multihomenyrt.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2025. május 29.

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

4. rész Nyilatkozat

A Társaság a 2024. 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 eszközéről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. A beszámoló megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a jövőben működő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámolót független könyvvizsgáló (Backpout 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, ezeknek a Társaság és a Társaság által ellenőrzött vállalkozások helyzetére gyakorolt hatásainak 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, 2025. május 29.


dr. Fodor István
igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság