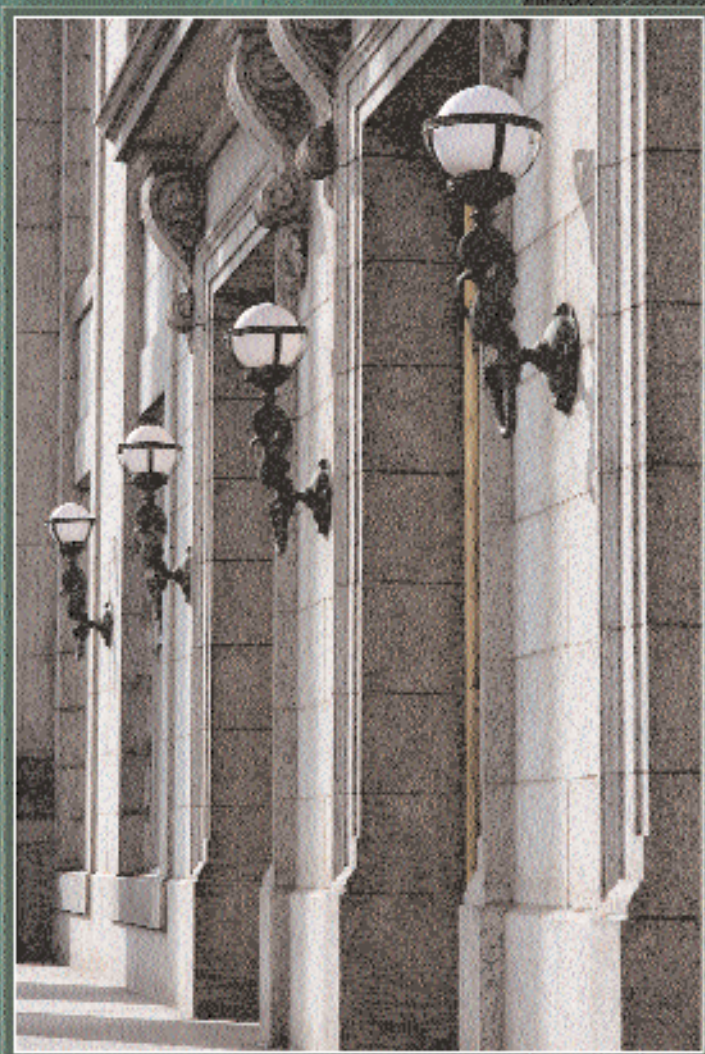


2003



2003

Éves jelentés



OTP JELZÁLOGBANK RT.





ÉVES JELENTÉS 2003

TARTALOM

Elnök-vezérigazgató beszámolója	7
I. Piaci környezet	9
I.1. Makrogazdasági feltételek	9
I.2. A háztartások jövedelmi és megtakarítási folyamata	9
I.3. Szabályozó környezet	10
I.4. A jelzáloghitelezési piacot meghatározó főbb tényezők	10
II. Üzleti jelentés	11
II.1. A hitelállományok fejlődése, összetétele	11
II.2. Hitelportfólió minősége	12
II.3. Finanszírozás, jelzáloglevél kibocsátás	13
III. Pénzügyi beszámoló	15
III.1. Gazdálkodás eredménye	15
III.2. Tőkemegfelelés és tőkeszerkezet	17
III.3. Szervezet, létszám	19
Könyvvizsgálói jelentés	20
Mérleg és eredmény kimutatás	24
Vezetői testületek, ügyvezetők	30



ELNÖK-VEZÉRIGAZGATÓ BESZÁMOLÓJA



Az elmúlt évtized alacsony szintű lakásberuházásait követően az élénkítés elősegítése érdekében a kormányzat 2000-tól több lépésben jelentős támogatást nyújtott a lakáshoz jutás feltételeinek javításához. Először az új lakásokra nyújtott hitelekhez bevezette a kamattámogatást, majd jelzáloglevélen keresztül ezt kiterjesztette a

használt lakásokra is. A lakáshitelezési piacon igazi áttörést azonban annak a privilégiumnak a feloldása jelentette, amely korábban a jelzáloglevél támogatás igénybevételét csak állami tulajdonú jelzálogbank számára tette lehetővé.

A jogszabályi feltételek megteremtését követően az OTP Bank 2001 márciusában határozatot hozott, hogy 3 milliárd Ft jegyzett tőkével, 100%-os tulajdonosi részesedéssel megalapítja az OTP Jelzálogbank Rt-t. A cél kettős volt, egyrészt a Jelzálogbank alapítása révén az OTP Bank számára is megteremteni a feltételeit támogatott forrású és ennek révén alacsony hiteldíjú lakáshitelek nyújtásának, másrészt ezzel együtt lakáshitelezési aktivitás és a piaci részesedés növelésének új lendületet adni.

A forrásoldali támogatású lakáshiteleket az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank közösen, konzorciális formában nyújtja, így összességében az OTP Bankcsoport lakásfinanszírozásban betöltött szerepe erősödött. Az ügyfelek megszerzéséért folytatott vetélkedésben az OTP Jelzálogbank számíthat az anyabank lakásfinanszírozásban kialakult hagyományaira, ami egyrészt a piaci ismertséget, másrészt a fiókhálózatban felhalmozott szakmai tapasztalatot jelenti. A lakáshitelezési üzlet alapja a bizalom ügyfél és bank között. E tekintetben is jó ajánlólevél az OTP Bank múltja. Megkönnyíti az értékesítési munkát az OTP Bankcsoport tőkeereje, hagyományai és megbízhatósága. Ezeket az előnyöket a lakáshitel kínálat bővítésével megsokszoroztuk.

Az OTP Jelzálogbank működését 2002. február 1-én kezdte meg. Az első üzleti év az üzemszerű működés kialakítása és optimalizálása, a folyamatok automatizálása és

racionalizálása jegyében telt el. Elsődleges cél a háromszereplőssé vált jelzálogbanki piacon az OTP Jelzálogbank meghatározó szerepének elérése és megtartása volt. A támogatások kiszélesítése és a konzorciális hitelezés 2002. áprilisi bevezetését követően a hitelnyújtás korábbi 3-6 Mrd Ft-os havi volumene tartósan 30 Mrd Ft feletti szintet ért el. A társaság lakáshiteleinek 2002. év végi záróállománya 186,7 Mrd Ft volt.

A szigorodó jogszabályi és a romló gazdasági környezet ellenére az OTP Jelzálogbank üzleti állományát 2003-ban dinamikus bővülése jellemezte. A lakáshitelek több mint háromszorosára, 604,7 Mrd Ft-ra nőttek.

Az OTP Bankcsoport számára reális célkitűzés volt a lakáshitelezés területén a piacvezető szerep megőrzése. Az elmúlt két év üzleti tevékenységének eredményeként az OTP Jelzálogbank a lakáshitel állományból mintegy 64%-os részesedést ért el 2003. december végére.

Hasonló siker jellemezte Bankunk jelzáloglevél kibocsátási tevékenységét is. Az első kibocsátások zárt körben történtek, amely jelzálogleveleket az OTP Bank jegyzett le. A hitelállomány növekedésével a jelzáloglevél kibocsátások is nyilvánossá váltak, és a befektetői kör is bővült, mind a Bankcsoport egyéb tagjai, mind hazai intézményi befektetők jegyezték jelzáloglevelet. Ezzel párhuzamosan 2002 decemberétől a tőzsdére is bevezetésre kerültek az OTP Jelzálogbank jelzáloglevelei.

Az OTP Jelzálogbank az első üzleti évben 177,1 Mrd Ft jelzáloglevelet bocsátott ki, és ezzel piacvezetőként 61,4%-os részesedést ért el 2002. végére. A 2003-as évben további 421,9 Mrd Ft jelzáloglevél került kibocsátásra, ezzel 599,0 Mrd Ft-ra nőtt az állomány, a piaci részesedés pedig 65%.

Az OTP Jelzálogbank nagy figyelmet fordít a jogszabályi előírások betartására, mindenkor a prudens működést tekinti elsőrendű követelménynek. Fokozott hangsúlyt kap a jelzáloglevelek fedezettségének biztosítása, a befektetők védelme. A jelzáloglevelek fedezettségét háromszoros biztonság garantálja. Egyrészt a lakáshitelek – PSZÁF által jóváhagyott elvek alapján – értékelt és ellenőrzött ingatlanfedezete, másrészt a portfólió mintegy ötödét alkotó kiegészítő kamattámogatású hitelekre kiterjedő állami



garancia, harmadrészt a jelentős tőkeerővel rendelkező OTP Bank teljeskörű visszavásárlási kötelezettségvállalása a minősítetté váló követelésekre. Ezen felül a jelzáloglevelek fedezettségét a vagyonellenőr (PWC) is folyamatosan ellenőrzi.

A befektetők számára további biztonságot jelent a bank működésének és a jelzáloglevelek minőségének megítélésében a Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet minősítése. Az OTP Jelzálogbankot, mint kibocsátót A2 kategóriába, a jelzálogleveleket A1 kategóriába sorolta.

Bankunk teljesítménye már kezdetektől fogva figyelemre méltó. Az adózás előtti eredmény az első két üzleti évben 651 millió Ft-ról 8.548 millió Ft-ra nőtt. A saját tőke arányos megtérülés (ROAE) a hazai bankszektorban is kiemelkedőnek mondható, 2003-ban 46,7 % volt.

Az elért üzleti pozíciók, versenyképes termékek és az OTP Jelzálogbank Rt. kialakított működési rendszere képzik a további sikeres üzleti tevékenység alapját, amelyet a Bank teljesítménye – remélem – a jövőben is visszaigazol.

Oszlányi Zsolt
Elnök-vezérigazgató





I. PIACI KÖRNYEZET

I. 1. Makrogazdasági feltételek

A 2003-as év gazdaságpolitikáját a fiskális és monetáris politikai küzdelmek, és a pénzpiacon lezajlott események határozták meg. Sem a belső, sem a külgazdasági folyamatok nem alakultak a várakozásoknak megfelelően.

A bériáramlás egész évben magas szinten maradt, ami a fogyasztás dinamikus bővülésében realizálódott. Végül a fiskális lazítás által generált belső kereslet eredményezte az első félév gazdasági növekedését.

Az év második felében lassú fordulat következett be. Az év közepén a Magyar Nemzeti Bank a Kormány kezdeményezésére a forintárfolyam további erősödésének megakadályozása céljából 2,36%-kal a gyengébb irányba eltolta a lebegtetési sávot, majd a második félévben három lépésben 600 bázispontos jegybanki kamatemelést hajtott végre.

A monetáris politika eszközei egymagukban nem képesek megoldani a gazdasági folyamatokban bekövetkezett egyensúlyi problémákat, azt a fiskális fegyelem szigorításával kellett erősíteni. A 2004. évi költségvetés előkészítése során takarékosági intézkedésekre volt szükség. A Kormány 76 milliárd forintos megtakarítási csomagot terjesztett az Országgyűlés elé a lakástámogatás szigorításával, valamint a költségvetési intézmények számára előírt 2,5%-os költségcsökkentéssel. Az intézkedés rövidtávú hatása igen mérsékelt, hiszen a lakástámogatási rendszer változtatása csak középtávon hozhat érdemleges eredményt.

A reálgazdasági folyamatokat tekintve a régóta várt nemzetközi fellendülés megindulása nyomán a hazai gazdasági növekedés is elmozdult az első félévi mélypontról. A trendváltás a feldolgozóipar exportorientált ágazatainak hátrányos expanziójára épül, miközben a keresleti elemek között ismét a vállalati beruházások dominálnak. A kedvező reálgazdasági folyamatok mellett a lényeges pénzügyi egyensúlyi mutatók (külkereskedelem és a folyó fizetési mérleg egyenlege, a háztartások megtakarítási pozíciója, az államháztartás egyenlege, a külföldi forrásbevonás szerkezete) romlottak az év második felében.

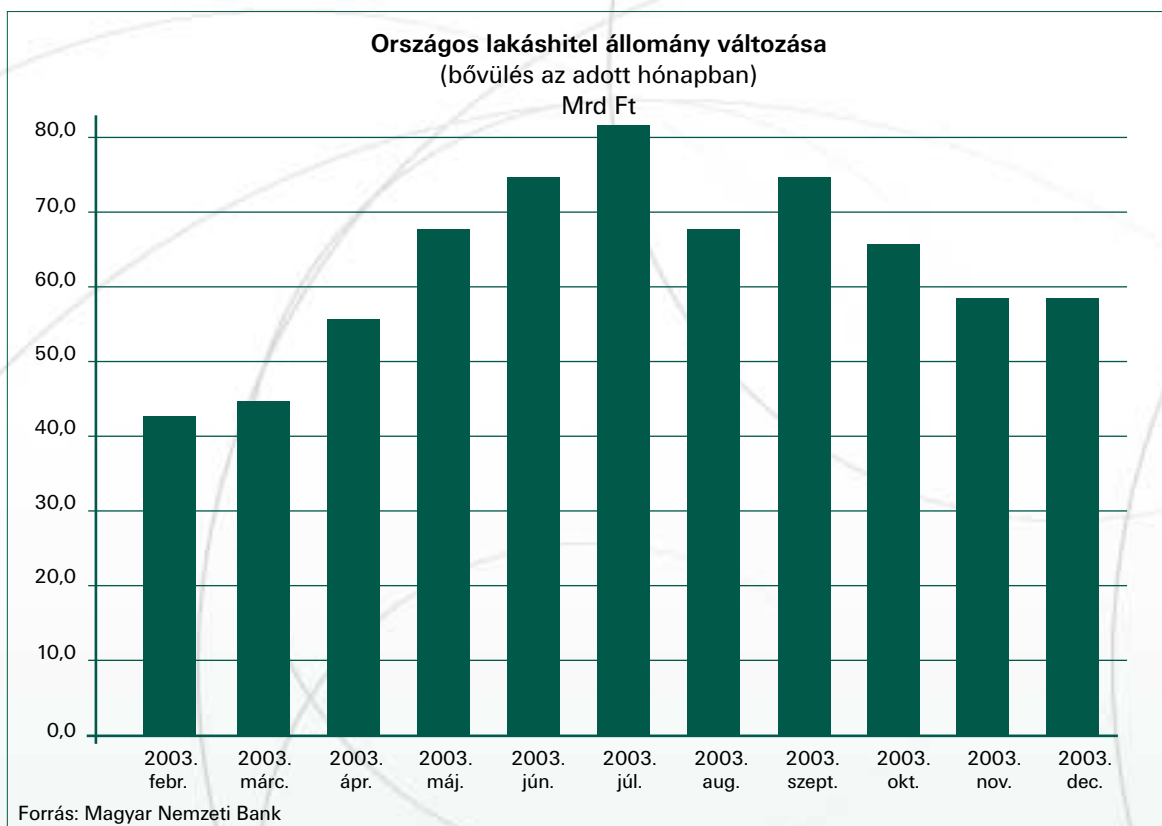
I. 2. A háztartások jövedelmei és megtakarítási folyamat

A háztartási jövedelemrendek 2002-ben és 2003-ban tapasztalt drasztikus változása költsézesi reakciót váltott ki a háztartásokból. Az egyre gyorsabb keresetnövekmény szinte teljes egészét elköltötte a lakosság, azaz fogyasztásra, vagy lakásberuházásra fordította. A magasabb jövedelműsögből sokkal kevesebb megtakarításra voltak hajlandók, sőt a második negyedévtől a háztartások nettó hitelfelvevőkké váltak. Az eladósodás emelkedésében változatlanul az ingatlanhitelek játszzák a főszerepet. Az összes hitelnövekmény mintegy 66%-a lakáshitel. Az év elején csillapodó lakáshitel kereslet a lakástámogatási rendszer szigorításának hírére a második negyedévtől ismét felerősödött. A bankok lakáshitel kihelyezése a harmadik negyedévben rekord szintet ért el, s meghaladta a 222 milliárd Ft-ot.

A lakáshoz jutás finanszírozását megszorító intézkedések miatt előrehozott lakásépítésekkel és vásárlásokkal mestersegesen teremtettek 2003-ban jelentős többlet-hiteligényt a háztartások körében.

Összességében a háztartások eladósodási folyamata gyorsult az elmúlt három évben. Az összes pénzügyi vagyonhoz viszonyított adósságállomány a 2001. évi 11%-ról 2002. év végére 15,4%-ra, 2003-ban további 5%-kal, 20,7%-ra nőtt.

A lakáshitelezési tevékenység szempontjából a közeljövő egyik lényeges kérdése, hogy a háztartások eladósodása milyen ütemben folytatódik, figyelembe véve a várható reálbérek és kamatszintek alakulását. Várakozásunk szerint 2004-ben a lakosság hitelfelvételének növekedése csökkenő tendenciát fog mutatni.



I. 3. Szabályozó környezet

A lakáscélú támogatások 2001. február 1-től érvényes rendszere megszüntette azt a piacidegen gyakorlatot, mely szerint a jelzáloglevél forrású lakáshitelezéshez nyújtott állami támogatást kizárólag állami tulajdonú jelzálog-hitelintézetek közvetítésével lehetett érvényesíteni.

A 2001. és 2002. évi jogszabály módosításokkal tovább növelték a jelzáloghitelek és jelzáloglevelek támogatását. 2003-ban viszont két esetben (június 16. és december 22.) történt módosítással jelentős szigorításokat vezettek be.

A júniusi módosítások nem eredményezték a hitelkereslet csökkentését, mivel a változások megszorító elemei csak kevés ügyfelet érintettek. Az esetek jelentős részében azonban a jogszabály alacsonyabb hiteldíjat állapított meg a korábbiakhoz képest, így a hiteligények tovább nőttek.

A decemberi módosítások azonban már érzékelhetőbb szigorításokat tartalmaznak, de ezek negatív hatása 2003-ban még elenyésző volt.

A változások eredményeként azok bevezetése előtt mindkét esetben felgyorsult a lakáshitelek iránti kereslet, így év végére a bankrendszer lakáscélú hiteleinek állománya kismértékben meghaladta az 1.500 milliárd forintot.

I. 4. A Jelzáloghitelezési piacot meghatározó főbb tényezők

Jelenleg Magyarországon három jelzálog-hitelintézet működik. A részben állami tulajdonú Földhitel- és Jelzálogbank Rt., a HVB Bank Hungary Rt. tulajdonában lévő HVB Jelzálogbank Rt. és az OTP Bank Rt. tulajdonában lévő OTP Jelzálogbank Rt.

Mindhárom jelzálog-hitelintézet elsősorban magánszemélyek által felvehető, lakáscélú jelzáloghitelek nyújtásánál és vásárlásával foglalkozik.

Az elmúlt két év alatt teljes átrendeződés történt a hazai jelzáloghitelezés és a jelzáloglevél kibocsátás területén. A szakosított jelzálog-hitelintézetek között folyó versenyben az OTP Jelzálogbank – az anyabanki háttérnek köszönhetően – rövid idő alatt a piac legnagyobb szereplőjévé vált. 2003-ban megőrizve piacvezető pozícióját tovább növelte piaci részesedését mind a jelzáloghitelek, mind a jelzáloglevelek tekintetében. Év végére 65%-os jelzáloglevél piaci részesedéssel rendelkezett.



II. ÜZLETI JELENTÉS

Tekintve, hogy az OTP Jelzálogbank az OTP Bankkal együtt konzorciális formában hitelez, és közös lakáshitel-terméket kínálnak, az OTP Bank és a Bankcsoport stratégiai célkitűzései meghatározzák az OTP Jelzálogbank terveit is.

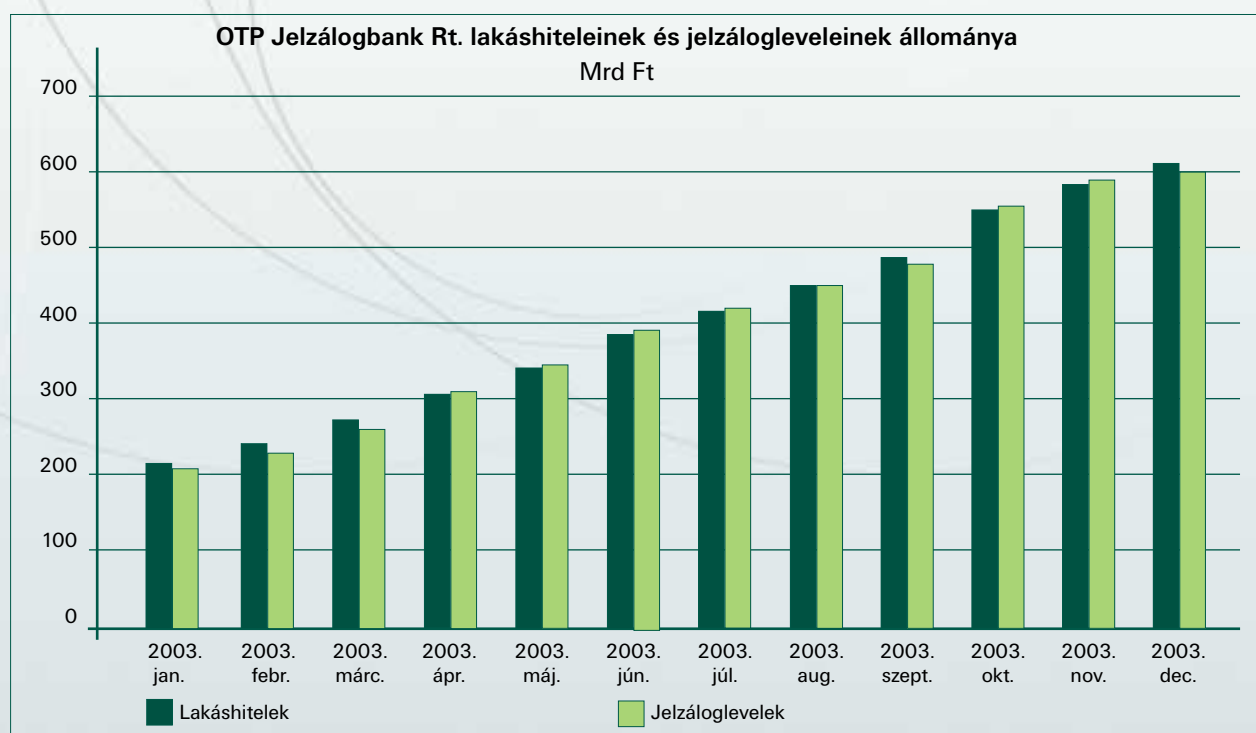
Az OTP Bankcsoport a lakáshitelezés területén hosszú ideje piacvezető pozíciót tölt be, a csoporton belül pedig a legnagyobb hangsúlyt az OTP Jelzálogbank képviseli a jelzálogbanki hitelek kedvezőbb támogatása következtében. A bankcsoport stratégiai célja, hogy az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank együttes piaci részesedése az engedélyezett lakáshitelek területén tartósan meghaladja az 55%-os részarányt.

Az OTP Jelzálogbank a 2002-ben elfogadott 2002-2005-ig szóló középtávú stratégiai tervével összhangban 2003-ban jelentős lépéseket tett a korszerű banküzem kiépítése és a versenyképesség növelése, a hatékonyság és a jövedelmezőség javítása érdekében.

A piaci változásokra reagálva az OTP Jelzálogbank és az OTP Bank megteremtette annak lehetőségét, hogy ügyfelei igénybe vehessék a kedvező feltételű támogatott lakáshiteleket.

II. 1. Hitelállományok fejlődése, összetétele

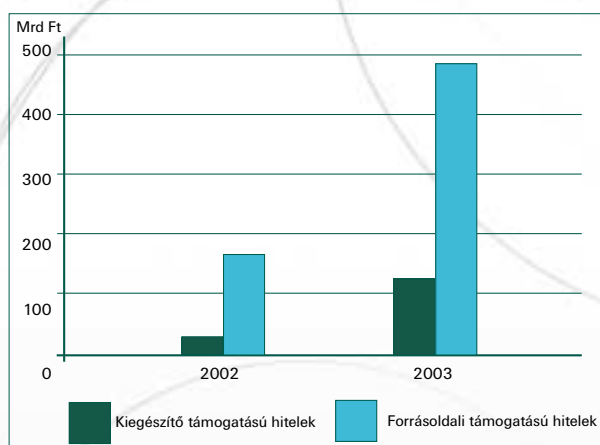
Az OTP Jelzálogbank kizárólag támogatott lakáshiteleket nyújt és vásárol. A hitelállomány fejlődése elsősorban a konzorciális partner, a több mint 400 fiókkal rendelkező OTP Bankkal való együttműködésnek köszönhető. A lakáshitelek igénylése és nyújtása szorosan követte a támogatások mértékének változását. Az OTP Jelzálogbank hitelállományának növekedése 2003-ban havi 30-40 milliárd Ft volt, és 2003. végére elérte a 604,7 milliárd forintot, amely közel 140 ezer darab hitelügyletet jelent. Ez 224%-os növekedés volt az egy évvel korábbi állományhoz képest. A háromszereplős jelzálogbanki piacon a lakáshitelekből a Bank piaci részesedése így 63,9% lett.





A hitelek közel 70 százaléka használt lakás vásárlására, korszerűsítésére, bővítésére, 30 százaléka pedig új lakás építésére, vásárlására került kihelyezésre. A támogatások eredményeként az új lakások építésére, vásárlására felve-

hető kiegészítő kamattámogatású és forrásoldali támogatású hitelek aránya az OTP Jelzálogbanknál az év eleji 17,7%-ról év végére 19,4%-ra emelkedett.



A támogatási rendelet júniusi változásáig az igénybe vehető termékek köre változó kamatozású és fix kamatozású (5 éves kamatperiódusú) konstrukciókból állt. Júniust követően a rendelet sajátosságainak következményeként kizárólag fix kamatozású (5 éves kamatperiódusú) hiteleket nyújtott a Bank.

A termékeket az ügyfelek igényeihez jobban igazodva akár az OTP-Garancia Biztosító életbiztosításával, akár az OTP-LTP lakástakarékpénztári megtakarításával is lehet kombinálni.

A kettős támogatású hiteleket akár 35 éves futamidőre, a forrásoldali támogatású hiteleket pedig 25 évre lehet igényelni. Az átlagos futamidő azonban közel 18 év.

II.2. Hitelportfólió minősége

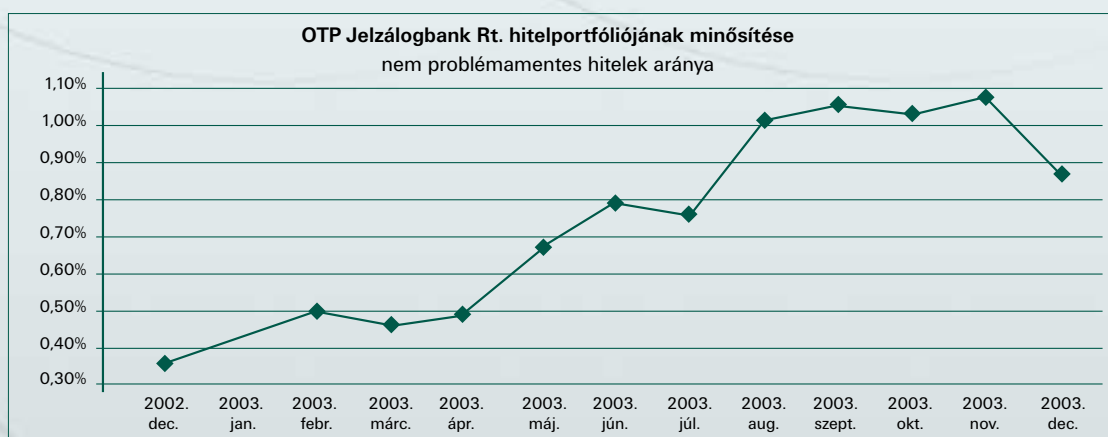
Az OTP Jelzálogbank hitelezési tevékenységének biztonsága, a kockázatok minimalizálása hármas védelemre épül.

– A jelzáloghitelezés kockázatát csökkenti, illetve a biztonságát növeli az a jogszabályi környezet, mely szerint meghatározott ingatlanfedezet, meghatározott jogi biztosítékok kikötése, illetve érvényesítése mellett nyújtható hitel.

– A kiegészítő kamattámogatású hitelek visszafizetéséért az állam 80%-os garanciát vállal.

– Fenti biztosítékokat erősíti az OTP Jelzálogbank esetében a tulajdonos OTP Bank, amely a nem problémamentes hitelekre vonatkozóan könyvszerinti értéken visszavásárlási kötelezettséget vállalt.

A megfelelően átgondolt hitelezési politika és a hitelkihelyezéskor történő szakszerű bírálat hatására az OTP Jelzálogbank 2003. végi mintegy 605 milliárd forintos hitelportfóliójának kevesebb mint 1%-ánál merültek fel törlesztési problémák. A folyamatos hitelmonitoring tevékenység eredményeként azonban ennek a kezelését is kézben tudja a Bank tartani, megelőzve a komolyabb kihatásokat.





II.3. Finanszírozás, jelzáloglevél kibocsátás

A hitelkövetelések megvásárlásához és a likviditás biztosításához igénybe vett legfontosabb külső forrás a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány, de a likviditás biztosításához hozzájárult a követelésvásárlásokkal kapcsolatos halasztott fizetési lehetőség, az OTP Banknál meglévő hitelkeret igénybevétele és repo ügyletek megkötése.

Az OTP Jelzálogbanknál a jelzáloglevél forgalomba hozatalából eredő pénzeszközök minden esetben követelésvásárlást, vagy a lejáró jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek kielégítését szolgálták.

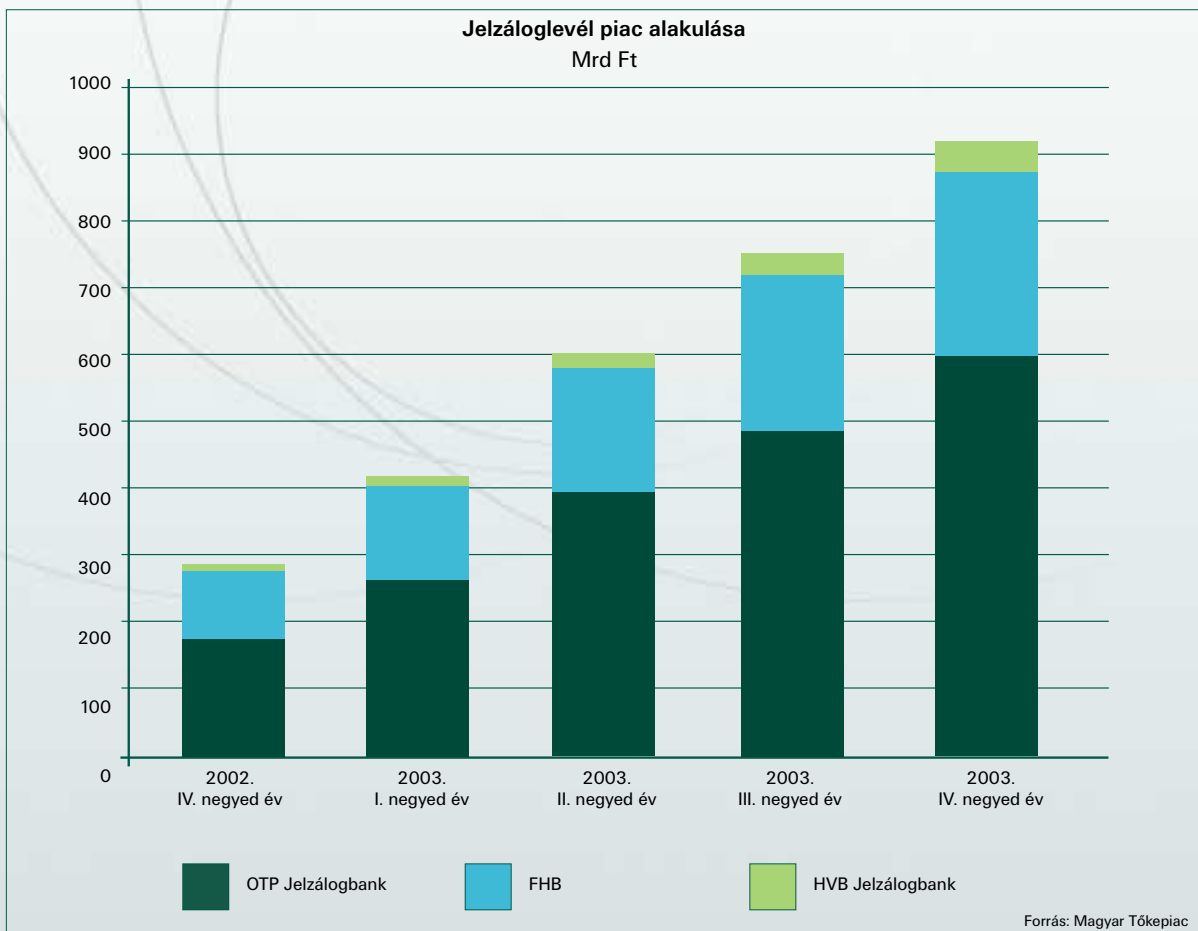
A jelzáloglevél forgalomba hozatala során különös hangsúlyt kap

- a forgalomban lévő és kerülő jelzáloglevelek együttes névértékének és a Bank hitelállományából fakadó tőkekövetelés állományának harmonizálása,
- a hosszú távú lejáráti összhang megteremtése, kamatkockázat kezelése,

- az állami támogatások igénybevételéhez szükséges feltételeknek való folyamatos megfelelés,
- a jelzáloglevelek fedezettségének biztosítása, és
- az OTP Bankcsoport szintű bevétel és jövedelem maximalizálása.

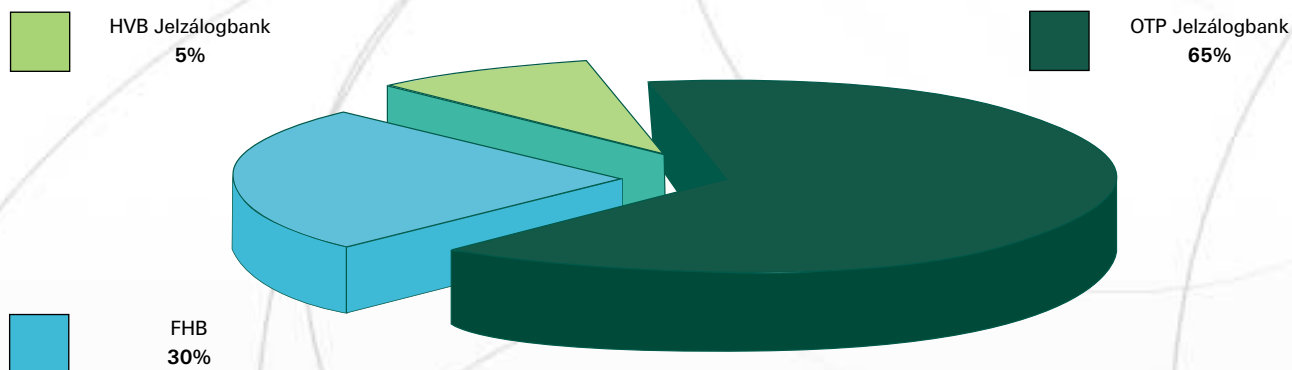
A jelzáloglevelek forgalomba hozatalai a PSZÁF által ellenőrzött és engedélyezett formában valósultak meg. A forgalomba hozatalok során a vezető forgalmazói feladatokat az OTP Bank látta el, a forgalomba hozatalok fedezettségével kapcsolatos vagyonellenőri vizsgálatokat a PriceWaterhouseCoopers folytatta le.

A kibocsátások párhuzamosan zajlottak a hitelállomány bővülésével. A tárgyévben összesen 530,9 Mrd Ft jelzáloglevél kibocsátására került sor, melyből 109,0 Mrd Ft még abban az időszakban le is járt. Így az év elején fennálló 177,1 Mrd Ft jelzáloglevél állomány év végére 599,0 Mrd Ft-ra bővült. Ezzel a piaci részesedés 65,0%-ra nőtt.





Jelzáloglevél piaci részesedések
2003. 12. 31



Az OTP Jelzálogbank által 2003. év során forgalomba hozott jelzálogleveleket az OTP Bank és a Bankcsoport tagjain kívül kis mértékben (12 Mrd Ft) már kívülálló piaci szereplők is jegyezték és vásárolták.

A hitelek és így a jelzáloglevelek fedezettsége kiemelt hangsúlyt kap a hitelnyújtás folyamatában, ezt a prudens működés és a befektetők is megkövetelik. Az OTP Jelzálogbank fokozottan ügyel arra, hogy a jelzáloglevelek fedezettsége mindenkor meghaladja a jogszabályban előírt értéket. Így az év végén a rendes és pótfedezetek együttes értéke közel 47%-kal haladta meg a minimális szintet.

Jelzáloglevelek fedezeti kimutatása (2003.12.31.)

Megnevezés	Összeg (millió Ft)
Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke	599 000
Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett kamata	237 500
Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata	836 500
Rendes fedezetek értéke	1 082 166
Pótfedezetek értéke	145 899
Rendes és pótfedezetek együttes értéke	1 228 064
Jelzáloglevelek fedezettsége	146,8 %

Az OTP Jelzálogbank széleskörű adatbázis felhasználásával több lépésben ellenőrzi a fedezetingatlanok értékét.

A jelzáloggal terhelt ingatlanportfolió hitelbiztosítéki értékének alig 48%-át teszi ki a lakáshitelekből eredő tőkekövetelés.

A hitelállomány dinamikus bővülése és az intézményi jelzáloglevél kereslet korlátai miatt jelentős előkészületek történtek a jelzáloglevél kibocsátás szélesítése érdekében.

Egyrészt a külföldi, másrészt a lakossági kibocsátások feltételeinek megteremtéséért. A Bank 2003-ban elindította a külföldi kibocsátásokhoz elengedhetetlen minősítés megszerzését, így a Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet az OTP Jelzálogbankot, mint kibocsátót A2 kategóriába, a jelzálogleveleket A1 kategóriába sorolta.



III. PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ

III.1. Gazdálkodás eredményessége

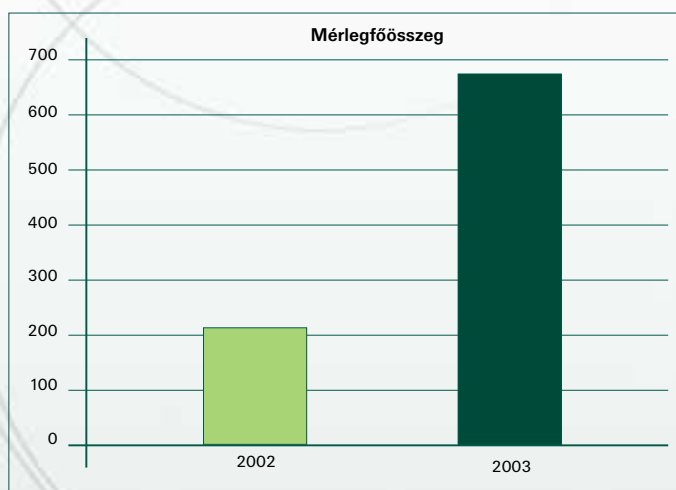
Az OTP Jelzálogbank kiemelkedő pénzügyi teljesítményt nyújtott a 2003-as üzleti évben, ami az állományadatok kedvező alakulásán túlmenően a szigorú, költségtakarékos gazdálkodásnak is köszönhető.

Az OTP Jelzálogbank 2003. évi üzleti tevékenységének eredménye és fontosabb pénzügyi mutatói az alábbiak szerint alakultak.

– A mérlegfőösszeg 2003. december 31-én 674,2 Mrd Ft, ami több mint háromszorosa az első üzleti év, 2002. december 31-i 213,4 Mrd Ft-os mérlegfőösszegének.

– A mérlegfőösszeg 2003. évi növekedésének meghatározó tényezője a 2001. évben meghirdetett lakástámogatási rendszer hatására robbanásszerűen felgyorsult lakáshitel kihelyezés volt.

– A lakáshitel keresletet 2003-ban tovább erősítette a támogatási rendszer szigorításának híre, így a várakozásokat is felülmúlta a hitel kihelyezések volumene, melyek halmozott állománya 2003. december 31-én 604,7 Mrd Ft a 2002. december 31-i 186,7 Mrd Ft-tal szemben.



– A források is az üzleti aktivitás igényei szerint alakultak. Az OTP Jelzálogbank a megvásárolt hitelköveteléseket alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozta. Ennek megfelelően a hitelportfólió bővülésével együtt párhuzamosan emelkedett a kibocsátott jelzáloglevelek állománya is. 2003. december 31-ig összesen 599 Mrd Ft névértékű jelzáloglevél került kibocsátásra, amelyből 534,2 Mrd Ft értékű jelzáloglevelet a tulajdonos OTP Bank jegyzett le.

– 2003. év során folyamatosan bővült az OTP Jelzálogbank értékpapír portfóliója, amely a sorozatosan kibocsátásra kerülő jelzáloglevelekhez szükséges pótfedezeteket, illetve likvid eszközöket biztosított a társaság számára. Az értékpapír-állomány 2003. december 31-én 48,6 Mrd Ft volt, amely kizárólag államilag garantált államkötvényből és diszkont kincstárjegyből tevődött össze.

	2002.12.31.		2003.12.31.		Változás	
	millió Ft	részarány %	millió Ft	részarány %	millió Ft	%
Forgatási célú állampapírok						
Diszkont kincstárjegy	2 070	9,3	11 619	23,9	9 549	461,3
Magyar Államkötvény	20 252	90,7	37 005	76,1	16 753	82,7
Összesen	22 322	100,0	48 624	100,0	26 302	117,8



Az OTP Jelzálogbank 2003. évi adózás előtti eredménye 8,5 Mrd Ft volt. A jövedelmi szerkezetet elsősorban a – hitelállomány ugrásszerű növekedését szorosan követő – nettó kamatkülönbözet határozta meg, amely 64,1 Mrd Ft kamatbevétel és 40,4 Mrd Ft kamatráfordítás eredményeként 23,7 Mrd Ft volt.

A realizált kamatbevételt három fő tétel alkotja. Az ügyfelek által fizetett díjak 20,6 Mrd Ft, a költségvetés által

biztosított eszköz- és forrásoldali támogatások 40,6 Mrd Ft, illetve az állampapír portfólió által generált kamatok 2,6 Mrd Ft, valamint 0,3 Mrd Ft egyéb kamatbevétel.

A kamat ráfordításokat alapvetően a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadások 32,4 Mrd Ft, illetve az OTP Bank részére fizetett számlavezetési díjak 8,0 Mrd Ft összegben határozták meg.

	2002.12.31		2003.12.31		Változás	
	millió Ft	részarány %	millió Ft	részarány %	millió Ft	%
Kamatbevétel						
Bankközi számlákról	11	0,2	225	0,4	214	1 945,5
Lakossági számlákról	4 669	87,4	61 233	95,6	56 564	1 211,5
Értékpapírokból	660	12,4	2 608	4,1	1 948	295,2
Összes kamatbevétel	5 340	100,0	64 066	100,0	58 726	1 099,7
Kamatkiadás					0	
Bankközi számlákra	426	15,0	546	1,4	120	8,2
Kamat jellegű ráfordítás	565		7 403		6 838	1 210,3
Lakossági számlákra						
Értékpapírokra	1 854	65,2	32 426	80,3	30 572	1 649,0
Összes kamatkiadás	2 845	80,1	40 375	81,7	37 530	1 319,2
Nettó kamatbevétel	2 495		23 691		21 196	849,5

Jövedelemelemek alakulása

	2002.12.31		2003.12.31		Változás	
	millió Ft		millió Ft		millió Ft	%
Nettó kamatbevétel	2 495		23 691		21 196	849,5
Összes kamatbevétel	5 340		64 066		58 726	1 099,7
Összes kamatkiadás	2 845		40 375		37 530	1 319,2
Nettó díjak jutalékok	-863		11 663		-10 800	1 251,4
Kapott díjak és jutalékok	3 884		6 035		2 151	55,4
Fizetett díjak és jutalékok	- 4 747		-17 698		-12 951	272,8
Értékpapírforgalmazás nettó árfolyameredménye	72		-228		-300	-416,7
Egyéb nem kamatjellegű bevétel	0		0		0	0,0
Összes bevétel	1 704		11 800		10 096	592,5
Nem kamatjellegű kiadások	1 053		3 253		2 200	208,9
Üzleti eredmény	651		8 547		7 896	1 212,9
Adózás előtti eredmény	651		8 547		7 896	1 212,9
Adófizetési kötelezettség	117		1 484		1 367	1 168,4
Adózott eredmény	534		7 063		6 529	1 222,7



Az OTP Jelzálogbank nagy figyelmet fordított arra, hogy a működése folyamán felmerülő költségeit minimális szinten tudja tartani.

A működési költségek 2003. évi összege 13,7 Mrd Ft volt, melyből 12,3 Mrd Ft közvetlenül kötődik a hitelállomány nagyságához és időbeli alakulásához. Ez a kiadás az OTP Bank részére fizetett, az üzleti tevékenységgel, illetve az hitelezés kockázatának átvállalásával összefüggő díj.

A személyi jellegű ráfordítások a működési költségek 4,2%-át teszik ki 56 fő létszám mellett.

Az egyéb működési költségek között legnagyobb súllyal az alaptevékenységhez közvetlenül kapcsolható tételek – vagyonellenőröknek, auditoroknak, felügyeletnek fizetett díjak – szerepelnek, amelyek az üzleti tevékenység bővülésével együtt arányosan nőnek. Részarányuk az összes működési költségén belül 4%-ot tesznek ki.

III. 2. Tőke megfelelés és tőkeszerkezet

2002. októbertől kezdődően erőteljesen bővült a hitelállomány, melynek következtében tőkepótlás nélkül a fizetőképességi mutató nem érte volna el a törvény által minimumként meghatározott 8%-os értéket. Ennek függvényében tőkepótlásra már 2002. évben sor került, a tulajdonos OTP Bank részéről, amely összesen 4,1 Mrd Ft-tal emelte meg az eredetileg 3,0 Mrd Ft jegyzett tőkét. 2003. év során december 31-ig bezáróan a több lépcsőben végrehajtott újabb 12,9 Mrd Ft tőkeemelésből 3,0 Mrd Ft cégbírósi bejegyzése nem történt meg a mérlegkészítés időpontjáig, ezért a számvitelileg kimutatott saját tőke ezt a részt nem tartalmazza, de része a szavatoló tőkének.

A tulajdonos részéről végrehajtott tőkeemelésen túlmenően év közben a 2003. III. negyedév adózott eredményét, összesen 4,9 Mrd Ft-ot figyelembe lehetett venni a szavatoló tőke számítása során, amelynek előfeltételként negyedévente auditált közbenső mérleg készült. Ezzel a módszerrel csökkenthető a tulajdonost terhelő közvetlen tőkejuttatás összege, ezért az OTP Jelzálogbank – amennyiben a prudenciális előírásoknak való folyamatos megfelelés ezt szükségessé teszi – a jövőben is élni kíván az évközi auditált beszámoló készítés lehetőségével a közbenső eredmény szavatoló tőkébe történő beszámítása érdekében.

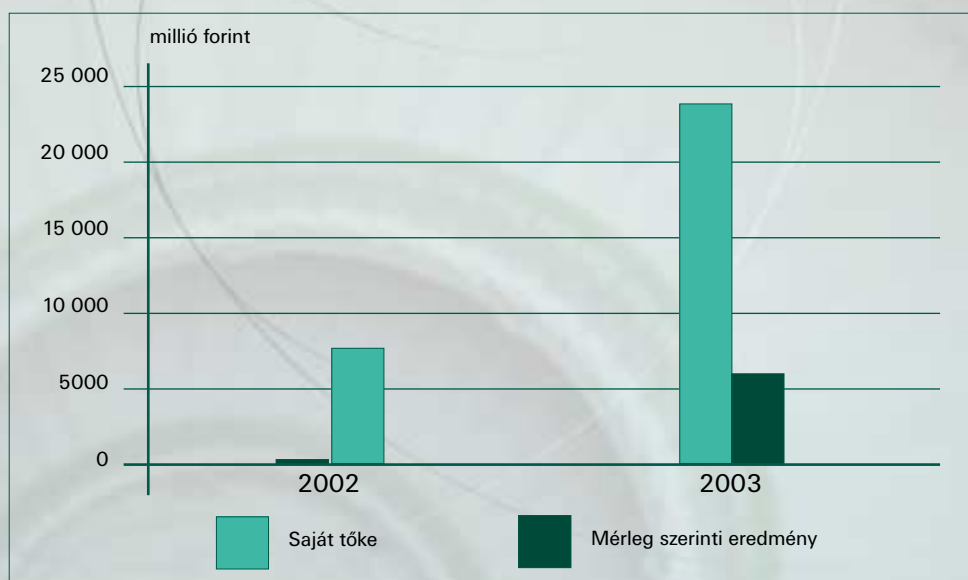
	2002.12.31.		2003.12.31.		Változás	
	millió Ft	részarány %	millió Ft	részarány %	millió Ft	%
Jegyzett Tőke	4 900	88,2	17 000	68,8	12 100	246,9
Általános Tartalék	65	1,2	772	3,1	707	1 087,7
Eredmény tartalék	108	1,9	288	1,2	180	166,7
Lekötött tartalék	0	0,0	300	1,2	300	0,0
Mérlegszerinti eredmény	480	8,6	6 357	25,7	5 877	1 224,4
Saját Tőke	5 553	100,0	24 717	100,0	19 164	345,1

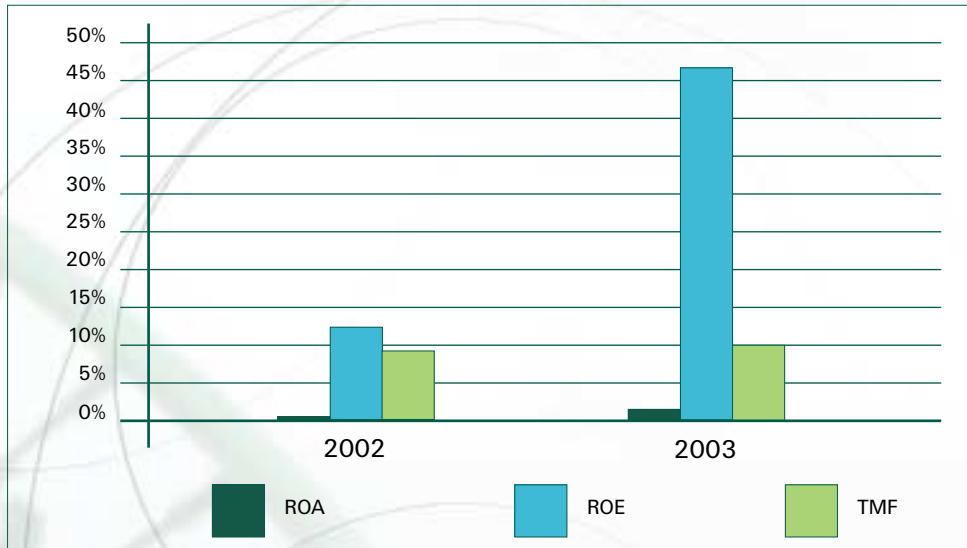
A 2003. év során tehát a szavatoló tőke növekedéséhez a tulajdonos OTP Bank által végrehajtott 12,9 Mrd Ft tőkeemelés, a 6,4 Mrd Ft értékben képződött mérleg szerinti eredmény és a 0,7 Mrd Ft értékben megképzett általános tartalék járult hozzá.

A szavatoló tőke 2003. december 31-én – a be nem jegyzett 3,0 Mrd Ft tőkeemelését is figyelembe véve – 27,4 Mrd Ft, a fizetőképességi mutató értéke 10,04% volt, ami biztonságosan felülmúlja a törvényi előírás szerinti minimális (8%) szintet.



	2002.12.31	2003.12.31	Változás	
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	%
I. Alapvető tőkeelemek	7 753	27 717	19 964	257,5
A) Jegyzett tőke	4 900	17 000	12 100	246,9
B) Cégbíróságon még nem bejegyzett tőkeemelés összege	2 200	3 000	800	36,4
B) Eredménytartalék	108	288	180	166,7
C) Lekötött tartalék		300	300	0,0
D) Általános tartalék	65	772	707	1 087,7
E) Mérlegszerinti eredmény	480	6 357	5 877	1 224,4
II. Alapvető tőke módosítása	13	357	344	2 646,2
A) Immateriális javak levonandó része	13	57	44	338,5
B) Informatikai beruházás		300	300	0,0
III. Alapvető tőke (I-II)	7 740	27 360	19 620	253,5
IV. Szavatoló Tőke	7 740	27 360	19 620	253,5
V. Korrigált mérlegfőösszeg	84 442	272 533	188 091	222,7
VI. Tőkemegfelelési mutató	9,17	10,04		





III. 3. Szervezet, létszám

Az OTP Jelzálogbank szervezeti felépítése összhangban van a hitelezési tevékenység gyakorlati lebonyolítása érdekében a tulajdonos OTP Bankkal kialakított konvencióval. Tevékenységét a lakásfinanszírozás területén több évtizedes tapasztalattal rendelkező OTP Bank fiókhálózatában gyakorlatot szerzett munkatársak közreműködésével és a gazdasági élet meghatározó területein – kivált a pénz-

ügyi hitelezési szakterületen belül – nagy tapasztalattal rendelkező kis létszámú, de igen felkészült (iskolai végzettség, szakmai múlt, kreativitás, stb.) irányító, szervező és végrehajtó központi szervezet vezetésével végzi.

Az OTP Jelzálogbank 2003. december 31-i záró létszáma 56 fő volt.





KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Deloitte.

Deloitte
Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1051 Budapest,
Nádor u. 21.
Levélcíme: 1997 Budapest Ft. 502

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.com/hungary

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A OTP Jelzálogbank Rt. tulajdonosa részére

Elvégeztük az OTP Jelzálogbank Rt. (a "Bank") 2003. december 31-i mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 674.220.850 eFt, a mérleg szerinti eredmény 6.356.989 eFt nyereség – valamint a 2003. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatás) vizsgálatát, amelyet a Bank 2003. évi éves beszámolója tartalmaz. Az éves beszámolóknak, valamint az üzleti jelentésnek az elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló hitelesítése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

Hivatkozva a 2003. február 20-án kiadott, a 2002. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak és Magyarországon a könyvvizsgálatra vonatkozó érvényes törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti irányelvek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szereznünk arról, hogy a pénzügyi kimutatás nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja a pénzügyi kimutatások ténytábláit alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a pénzügyi kimutatások bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, nem a vállalkozás auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói vélemény megadásához.

Ez az éves beszámoló a tulajdonos részére, a tulajdonos általi elfogadás céljából készült és nem tartalmazza az éves beszámolóval kapcsolatos tulajdonosi határozatok esetleges hatásait.

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory

Regisztrált: Hóvárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg: 01-08-071067

A member firm of
Deloitte Touche Tohmatsu

**Záradék**

A könyvvizsgálat során az OTP Jelzálogbank Rt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolóval kapcsolatos tulajdonosi határozatok esetleges hatását kivéve, az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Jelzálogbank Rt. 2003. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2004. február 13.

Alastair Teare

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
000083

Kóbli Gyula

bejegyzett könyvvizsgáló
005394



EREDMÉNYKIMUTATÁS

	2002.12.31. <i>(millió Ft)</i>	2003.12.31. <i>(millió Ft)</i>	Változás <i>(millió Ft) (%)</i>	
Nettó kamatbevétel	2 495	23 691	21 196	850
Nettó díjak jutalékok	-863	-11 663	-10 800	1251
Értékpapírforgalmazás nettó árfolyameredménye	72	-228	-300	-417
Összes bevétel	1 704	11 800	10 096	592
Nem kamatjellegű kiadások	1 053	3 253	2 200	209
Üzleti eredmény	651	8 547	7 896	1 213
Adózás előtti eredmény	651	8 547	7 896	1 213
Adózott eredmény	534	7 063	6 529	1 223
Mérleg szerinti eredmény	480	6 357	5 877	1 224

MÉRLEG

	2002.12.31. <i>(millió Ft)</i>	2003.12.31. <i>(millió Ft)</i>	Változás <i>(%)</i>
Összes eszköz	213 368	674 221	216
Ügyfélkihelyezések állománya	186 666	604 672	224
Állampapírok állománya	22 322	48 624	118
Kibocsátott jelzáloglevél miatt fennálló kötelezettség	177 100	599 000	238
Saját tőke	5 554	24 717	345



TELJESÍTMÉNYMUTATÓK

	2002.	2003.
Kiadás/bevétel arány %	61,81	27,57
Átlagos saját tőkearányos eredmény (ROAE) %	12,32	46,67
Átlagos eszközányos eredmény (ROAA) %	0,50	1,59
Tőke-megfelelési mutató * %	9,17	10,04
1 alkalmazottra jutó mérleg-főösszeg * (millió Ft)	4 638	12 040
1 alkalmazottra jutó összes bevétel (millió Ft)	39	133
1 alkalmazottra jutó eredmény (millió Ft)	15	96

PIACI RÉSZESÉDÉS

	2002.	2003.
Lakáshitelek piacán %	62,0	63,9
Jelzáloglevél piacán %	61,4	65,0



* A be nem jegyzett 3 Mrd Ft tőkeemelést és az auditált 2003. évi eredményt is figyelembe véve.



MÉRLEG

(2003. december 31-i adatok alapján)

A tétel megnevezése	Előző év <i>ezer Ft</i>	Tárgyév <i>ezer Ft</i>
1. Pénzeszközök	45 973	2 571 202
2. Állampapírok	22 322 362	48 623 631
a) forgatási célú	22 322 362	48 623 631
b) befektetési célú		
3. Hitelintézetekkel szembeni követelések	27 914	0
a) látraszóló		
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	27 914	0
ba) éven belüli lejáratú	27 914	
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	27 914	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– MNB-vel szemben		
bb) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– MNB-vel szemben		
c) befektetési szolgáltatásból		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
4. Ügyfelekkel szembeni követelések	186 665 751	604 671 735
a) pénzügyi szolgáltatásból	186 665 751	604 671 735
aa) éven belüli lejáratú	12 224 488	37 772 085
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ab) éven túli lejáratú	174 441 263	566 899 650
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) befektetési szolgáltatásból	0	0
ebből: – kapcsolt vállalkozással szembe		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés		
bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés		
bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés		
bd) elszámolóházzal szembeni követelés		
be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés		
5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, beleértve a rögzített kamatozásúakat is	0	0
a) helyi önkorm és egyéb államháztartási szervek által kibocs értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)	0	0
aa) forgatási célú		
ab) befektetési célú		
b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
ba) forgatási célú		
ebből: – kapcsolt vállalkozás által kibocsátot		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
– visszavásárolt saját kibocsátású		
bb) befektetési célú		
ebből: – kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		



6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok	0	0
a) részvények, részesedések forgatási célra		
ebből: – kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
b) változó hozamú értékpapírok	0	0
ba) forgatási célú		
bb) befektetési célú		
7. Részvények, részesedések befektetési célra	0	0
a) részvények, részesedések befektetési célra		
ebből: – hitelintézetekben lévő részesedés		
b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése		
ebből: – hitelintézetekben lévő részesedés		
8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban	0	0
a) részvények, részesedések befektetési célra		
ebből: – hitelintézetekben lévő részesedés		
b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése		
ebből: – hitelintézetekben lévő részesedés		
9. Immateriális javak	13 481	56 959
a) immateriális javak	13 481	56 959
b) immateriális javak értékhelyesbítése		
10. Tárgyi eszközök	51 075	150 144
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	51 075	150 144
aa) ingatlanok	16 389	15 364
ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	20 284	109 755
ac) beruházások	14 402	25 025
ad) beruházásra adott előlegek		
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
ba) ingatlanok		
bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek		
bc) beruházások		
bd) beruházásra adott előlegek		
c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
11. Saját részvények		
12. Egyéb eszközök	739 534	5 715 241
a) készletek		
b) egyéb követelések	739 534	5 715 241
ebből: – kapcsolt vállalkozással szembeni követelés		276 290
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés		
13. Aktív időbeli elhatárolások	3 502 301	12 431 938
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 262 922	3 033 733
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 239 379	9 398 205
c) halasztott ráfordítások		

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:**213 368 391 674 220 850**

ebből: – FORGÓESZKÖZÖK (1.+2.a.+3.a.+3.ba.+3.c.+4.aa.+4.b.+5.aa.+5.ba.+6.a.+6.ba.+11.+12.)

35 360 271 94 682 159

– BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b.+3.bb.+4.ab.+5.ab.+5.bb.+6.bb.+7.+8.+9.+10.)

174 505 819 567 106 753

MÉRLEGEN KÍVÜLI

1.) Független kötelezettségek	16 054 646
2.) Jövőbeni kötelezettségek	
3.) Ellenőrző szám (1.+2.)	16 054 646



FORRÁS

(2003. december 31-i adatok alapján)

A tétel megnevezése	Előző év ezer Ft	Tárgyév ezer Ft
1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	23 536 982	18 500 847
a) látraszóló		
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	23 536 982	18 500 847
ba) éven belüli lejáratú	23 536 982	18 500 847
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	23 536 982	18 500 847
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– MNB-vel szemben		
bb) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– MNB-vel szemben		
c) befektetési szolgáltatásból		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	120	135
a) takarékbetétek	0	0
aa) látraszóló		
ab) éven belüli lejáratú		
ac) éven túli lejáratú		
b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	120	135
ba) látraszóló		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
bb) éven belüli lejáratú	120	135
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
bc) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
c) befektetési szolgáltatásból	0	0
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ca) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó, ügyfelekkel szembeni kötelezettség		
cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség		
ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség		
3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	177 100 000	599 000 000
a) kibocsátott kötvények	0	0
aa) éven belüli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ab) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	177 100 000	599 000 000
ba) éven belüli lejáratú		132 300 000
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		132 300 000
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		



bb) éven túli lejáratú	177 100 000	466 700 000
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	137 100 000	401 900 000
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
c) számv.-i szemp.-ból ép.-ként kezelt, de az Épt. szerint ép.-nak nem min. hitelvisz.-t megtest. okiratok	0	0
ca) éven belüli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
cb) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
4. Egyéb kötelezettségek	4 740 023	12 959 932
a) éven belüli lejáratú	4 740 023	12 959 932
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	4 673 369	12 773 019
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása		
b) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
5. Passzív időbeli elhatárolások	2 437 745	19 043 094
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	77 249	2 246 608
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 360 496	16 796 486
c) halasztott bevételek		
6. Céltartalékok	0	0
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
a.1) konsz.-ba bevont pü.-i bef.-i szolgáltatást végzők céltartalékai nyugdíjra és végkielégítésre		
a.2) konszolidációba bevont biztosítóintézetek céltartalékai nyugdíjra és végkielégítésre		
a.3) konszolidációba bevont egyéb vállalkozások céltartalékai nyugdíjra és végkielégítésre		
b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
c) általános kockázati tartalék		
d) egyéb céltartalék		
7. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
a) alárendelt kölcsöntőke		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása		
c) egyéb hátrasorolt kötelezettség		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
8. Jegyzett tőke	4 900 000	17 000 000
ebből: – visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
10. Tőketartalék	0	0
a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsio)		
a) egyéb		
11. Általános tartalék	65 352	771 684
12. Eredménytartalék (+/-)	107 813	288 169
13. Lekötött tartalék		300 000
14. Értékelési tartalék		
15. Mérleg szerinti eredmény (+/-)	480 356	6 356 989

FORRÁSOK ÖSSZESEN:**213 368 391 674 220 850**

ebből: – RÖVID LEJÁRETÚ KÖT. (1.a.+1.ba.+1.c.+2.aa.+2.ab.+2.ba.+2.bb.+2.c.+3.aa.+3.ba.+3.ca.+4.a.)	28 277 125	163 760 914
– HOSSZÚ LEJÁRETÚ KÖT. (1.bb.+2.ac.+2.bc.+3.ab.+3.bb.+3.cb.+4.b.+7.)	177 100 000	466 700 000
– SAJÁT TŐKE. (8.-9.+10.+11.±12.+13.+14.±15.)	5 553 521	24 716 842



EREDMÉNY

(2003. december 31-i adatok alapján)

A tétel megnevezése	Előző év ezer Ft	Tárgyév ezer Ft
1. Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	5 340 386	64 065 904
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	2 730 757	39 406 162
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	2 609 629	24 659 742
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	151	224 940
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
2. Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások	2 280 620	40 374 647
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	2 174 920	36 309 083
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
KAMATKÜLÖNBÖZET (1.-2.)	3 059 766	23 691 257
3. Bevételek értékpapirokból	0	0
a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)		
b) bevételek társult vállalkozásban való részesedésekből (osztalék, részesedés)		
c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)		
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	20	6 034 704
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	20	6 034 704
ebből: – kapcsolt vállalkozástól		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)		
ebből: – kapcsolt vállalkozástól		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	451	5 347 004
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	451	5 347 004
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	243	5 346 948
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)		
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye (6.a.-6.b.+6.c.-6.d.)	-519 511	-1 628 489
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	128 394	404 050
ebből: – kapcsolt vállalkozástól	554	308 323
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	56 059	631 795
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	44 812	497 964
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)		
ebből: – kapcsolt vállalkozástól		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
– forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszaírása		
d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordítása)	591 846	1 400 744
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	581 558	1 357 897
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
– forgatási célú értékpapírok értékvesztése		
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	3 884 030	7
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei		
ebből: – kapcsolt vállalkozástól		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) egyéb bevételek	3 884 030	7
ebből: – kapcsolt vállalkozástól	178	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
– készletek értékvesztésének visszaírása		



8. Általános igazgatási költségek	1 910 104	13 679 739
a) személy jellegű ráfordítások	177 769	573 568
aa) bérköltség	123 218	392 875
ab) személyjellegű egyéb kifizetések	11 030	42 598
ebből: – társadalombiztosítási költségek	4 356	17 201
– nyugdíjjal kapcsolatos költségek	4 356	17 201
ac) bérjárulékok	43 521	138 095
ebből: – társadalombiztosítási költségek	38 113	120 389
– nyugdíjjal kapcsolatos költségek	22 706	72 041
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	1 732 335	13 106 171
9. Értékcsökkenési leírás	10 467	24 770
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	3 852 394	497 393
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
b) egyéb ráfordítások	3 852 394	497 393
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	3 788 552	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
– készletek értékvesztése		
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
a) értékvesztés követelések után		
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
a) értékvesztés visszairása követelések után		
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
15. Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye	650 889	8 548 573
ebből: – PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE (1.-2.+3.+4.-5.±6.+7.b.-8.-9.-10.b.-11.+12.-13.+14)	650 889	8 548 573
– NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE (7.a.-10.a.)	0	0
16. Rendkívüli bevételek		926
17. Rendkívüli ráfordítások		-926
18. Rendkívüli eredmény	0	
19. Adózás előtti eredmény (±15.±18.)	650 889	8 547 647
20. Adófizetési kötelezettség	117 160	1 484 326
21. Adózott eredmény	533 729	7 063 321
22. Általános tartalékképzés, felhasználás (±)	-53 373	-706 332
23. Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre		
24. Jóváhagyott osztalék és részesedés		
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
25. Mérleg szerinti eredmény (±21.±22.+2.-24.)	480 356	6 356 989



VEZETŐI TESTÜLETEK, ÜGYVEZETŐK

Az OTP Jelzálogbank Rt. Igazgatóságának tagjai:

Elnök:

Oszlányi Zsolt
(OTP Jelzálogbank Rt.
Elnök-vezérigazgató)



Tagok:

Jendrolovicsné Hegedűs Éva
(OTP Bank Rt.
Lakossági Igazgatóság
ügyvezető igazgató)



Kovács Antal
(OTP Bank Rt.
Dél-Dunántúli Régió
ügyvezető igazgató)

Lantos Csaba
(OTP Bank Rt.
Lakossági Divízió
vezérigazgató-helyettes)



Ljubičić Gábor
(OTP Bank Rt.
Belvárosi Régió
ügyvezető igazgató)

Nagy Csaba
(OTP Jelzálogbank Rt.
vezérigazgató-helyettes)





Az OTP Jelzálogbank Rt. Felügyelő Bizottságának tagjai:

Elnök:

Senkár László
(OTP Bank Rt.
Közép-Dunántúli Régió
ügyvezető igazgató)



Tagok:

Nádasné Gajzágó Cecília
(OTP Lakástakarékpénztár Rt.
főosztályvezető)



Selymes Ágota
(OTP Bank Rt.
Adók és Költségvetési
Kapcsolatok Főosztálya
főosztályvezető)

Az OTP Jelzálogbank Rt. ügyvezetői:

Oszlányi Zsolt
Elnök-vezérigazgató



Gyulainé Zsakó Zsófia
Vezérigazgató-helyettes



Nagy Csaba
Vezérigazgató-helyettes



