



Éves Jelentés

2004



OTP JELZÁLOGBANK RT.

Éves jelentés

2004





Tartalom

<i>Elnök-vezérigazgató beszámolója</i>	4
<i>I. Piaci környezet</i>	6
<i>I.1. Makrogazdasági és monetáris környezet</i>	6
<i>I.2. Szabályozó környezet</i>	8
<i>II. Üzleti jelentés</i>	9
<i>II.1. A hitelállományok alakulása</i>	9
<i>II.2. Hitelportfólió minősége</i>	10
<i>II.3. Finanszírozás, jelzáloglevél kibocsátás</i>	11
<i>III. Pénzügyi beszámoló</i>	14
<i>III.1. Az OTP Jelzálogbank gazdálkodása</i>	14
<i>III.2. Tőke megfelelés és tőkeszerkezet</i>	17
<i>III.3. Szervezet, létszám</i>	18
<i>Könyvvizsgálói jelentés</i>	20
<i>Mérleg és eredménykimutatás</i>	22
<i>Vezetői testületek, ügyvezetők</i>	32
<i>Általános céginformációk</i>	35



Elnök-vezérigazgató beszámolója



Az OTP Jelzálogbank Rt. 2004-ben is bizonyította, hogy értékes tagja az OTP Bankcsoportnak, hozzáadott értéke hosszú távon növeli a Bankcsoport eredményét és tevékenyen hozzájárul annak sikereihez.

Az OTP Jelzálogbank az elmúlt évben forintalapú lakáshiteleket nyújtott. Tevékenységét jelentősen befolyásolja a lakáscélú állami támogatások rendszere, mindenkori változásai. A támogatások 2003. decemberben bevezetett szigorítása érezhetően visszafogta a forintHITELEK 2004. évi keresletét és ezzel együtt növelte a devizaalapú hitelek iránti keresletet. A fokozódó versenyhelyzetben elsősorban az OTP Bank kiemelkedő hitelezési tevékenységének hatására az OTP Jelzálogbanknak továbbra is sikerült megőrizni piacvezető pozícióját mind a forintHITELEK, mind a jelzáloglevelek terén.

A csökkenő kereslet ellenére az OTP Jelzálogbank hitelállománya 2004-ben 166,0 milliárd forinttal bővült. Ezáltal társaságunk lakáshitel állománya 604,7 milliárd forintról 770,2 milliárd forintra nőtt, amely a jelzálogbankok kezelésében lévő lakáshitelek több mint 63%-a.

A hitelállomány növekedésével párhuzamosan folyamatos volt a jelzáloglevél-kibocsátás is, amely hatására az állomány 2004-ben 599,0 milliárd forintról 789,5 milliárd forintra emelkedett. Így az OTP Jelzálogbank piaci részesedése ezen a területen 64,7%, gyakorlatilag nem változott.

A kibocsátások fokozatosan nyilvánossá váltak, a Bankcsoport tagjain kívüli új piacokat és új befektetői köröket céloztunk meg. Több különböző termékkel is rendszeresen jelen voltunk a lakossági jelzáloglevél piacon, amelyen várakozásaink feletti sikereket értünk el. A külföldi befektetők körében év végén végrehajtott első kibocsátás pedig igen kedvező nemzetközi megítéléssel zárult.

A befektetői körökben kivívott elismeréshez az is méltán hozzájárult, hogy a Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet az OTP Jelzálogbankot, mint kibocsátót A2 kategóriába, a jelzálogleveleket pedig A1 kategóriába sorolta. Ez bankunk számára a jövőben is bizakodásra ad okot.

Befektetőink biztonságát továbbra is garantálja a szabályozott és folyamatosan ellenőrzött, minősített értékelés alapján elfogadott ingatlanfedezetek köre, a jelzáloglevelek fedezetének vagyonellenőr által történő felügyelete és az OTP Bank által biztosított tőkeerős háttér.

Bankunk eredményessége kiemelkedő volt. Az OTP Banknak fizetett díjak figyelembevételével az OTP Jelzálogbank értékteremtése meghaladta az 50 milliárd forintot. A 2004. évi adózás előtti eredménye közel másfélszerese az előző évinek, 12,7 milliárd forint, amely lehetővé tette a tulajdonos részére 7,0 milliárd forint osztalék kifizetését is. Ezzel Bankunk saját tőkéje 31,4 milliárd forintra nőtt, az átlagos saját tőke arányos megtérülés (ROAE) is meghaladja az elvárt szintet, értéke 33,3%.

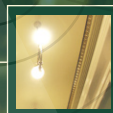
Az OTP Jelzálogbank szerepe fokozatosan nő az OTP Bankcsoporton belül. A lakáshitelek finanszírozásán túl több jelentős, a versenyképességet és a hatékonyságot javító stratégiai célkitűzés megvalósításában tölt be kulcsfontosságú szerepet.

Megkezdjük egy országos átfogó ingatlan adattárház, és ez alapján körültekintőbb és megbízhatóbb módon történő értékmegállapítási rendszer létrehozását. Részben már ezen új elvek alapján, bankunk értékbecslési üzletága 2004-ben mintegy 80 ezer ingatlan értékelését végezte.

Eddigi munkánkkal létrehozott szilárd alapokra és kiemelkedő eredményeinkre építve az előremutató – várhatóan üzleti hozadékkal párosuló –, új feladataink tudatában bizakodva nézünk a jövőbe, így remélem, hogy Bankunk sikertörténete folytatódik.



Oszlányi Zsolt
elnök-vezérigazgató



I. PIACI KÖRNYEZET

I.1. Makrogazdasági és monetáris környezet

Ellentétes hatások jellemezték a gazdaságot 2004-ben. Miközben kedvező konjunkturális folyamatok játszódtak le, a gazdasági növekedés szerkezete kiegyensúlyozottabb lett és egyensúlyi problémái enyhültek, az általános kamatszint és az infláció emelkedett.

A gazdaságpolitika számára egyértelmű célként fogalmazódott meg a hitelesség visszanyerése, hiszen azt 2003-ban a forint árfolyamsávjának eltolása és a többszöri módosítás után is felülteljesített költségvetési hiánycél alapjaiban ingatta meg. A forintpiaci és reálgazdasági folyamatok konszolidációs irányba mutattak. A növekedés szerkezete kedvezőbbé vált, a bér és a fogyasztás dinamikája mérséklődött, a háztartások GDP arányos nettó pénzügyi megtakarításai pedig emelkedtek. Az év végi infláció alapján pedig az is elmondható, hogy az áfa-emelés sem okozta az inflációs várakozások tartós emelkedését.

A vezető nyugat-európai gazdaságok által determinált európai konjunktúra kedvező alakulásához hasonlóan Magyarország gazdasági növekedésének üteme is gyorsult 2004-ben, éves szinten elérte a GDP 4%-át. Az európai konjunktúra kedvező alakulása lehetővé tette az export és a beruházások kiemelkedő növekedését, ugyanakkor a lakossági kereslet a korábbi éveknél lényegesen kisebb ütemben bővült. A fogyasztás lassulása a reálbérek mérséklődő növekedésével állt összefüggésben, miközben a lakosság eladósodása csökkentette a fogyasztási kereslet visszaesését.

Magyarország 2004. május 1-jén csatlakozott az Európai Unióhoz, s ezzel a történelmi lépéssel új lehetőségek nyíltak meg hazánk számára, amelyek kihasználásával felzárkózhatunk a kontinens fejlettebb országai közé. Az Európai Unióhoz való csatlakozással kötelezettséget vállaltunk az euró belátható időn belüli bevezetésére. Ennek ellenére Magyarország államadóssága tovább növekedett, a vállalt államháztartási hiány csökkenést még a rendkívüli év végi intézkedésekkel sem sikerült teljesíteni.

A makrogazdaság egyensúlyának tartós fennmaradása érdekében főként az ikerdeficit államháztartási ágának csökkentése lenne kívánatos. Az államháztartás többször és jelentősen módosított hiánya 2004-ben végül a GDP 6,3 százaléka lett, melyet csak úgy sikerült adminisztratív intézkedésekkel elérni, hogy a kiadási tételek visszafogásával a 2005. évi egyenleg rovására került javításra a 2004. évi egyenleg.

A forint árfolyama az év elején jelentős erősödést mutatott, az év második felében pedig a korábbinál erősebb szinten stabilizálódott. Az árfolyam az év során végig 15%-os sáv erős felében mozgott, az előző évinél kisebb ingadozást mutatva. A 2003. novemberi egyszeri 300 bázispontos kamatemelés után, a jegybank az inflációs célt szem előtt tartva év közben hét lépésben összesen 300 bázisponttal 9,5%-ig csökkentette a jegybanki alapkamatot, folyamatosan fenntartva a viszonylag magas reálkamat-szintet, mintegy ellensúlyozva az államháztartás túl magas hiányát. Az állampapírpiac együtt mozgott a jegybanki kamatlépésekkel, a hozamgörbe minden ponton jelentősen alacsonyabb volt, mint egy évvel korábban.

A forint az év első hónapjainak volatilis időszaka után a 240-250 forint/euró közötti sávban stabilizálódott.

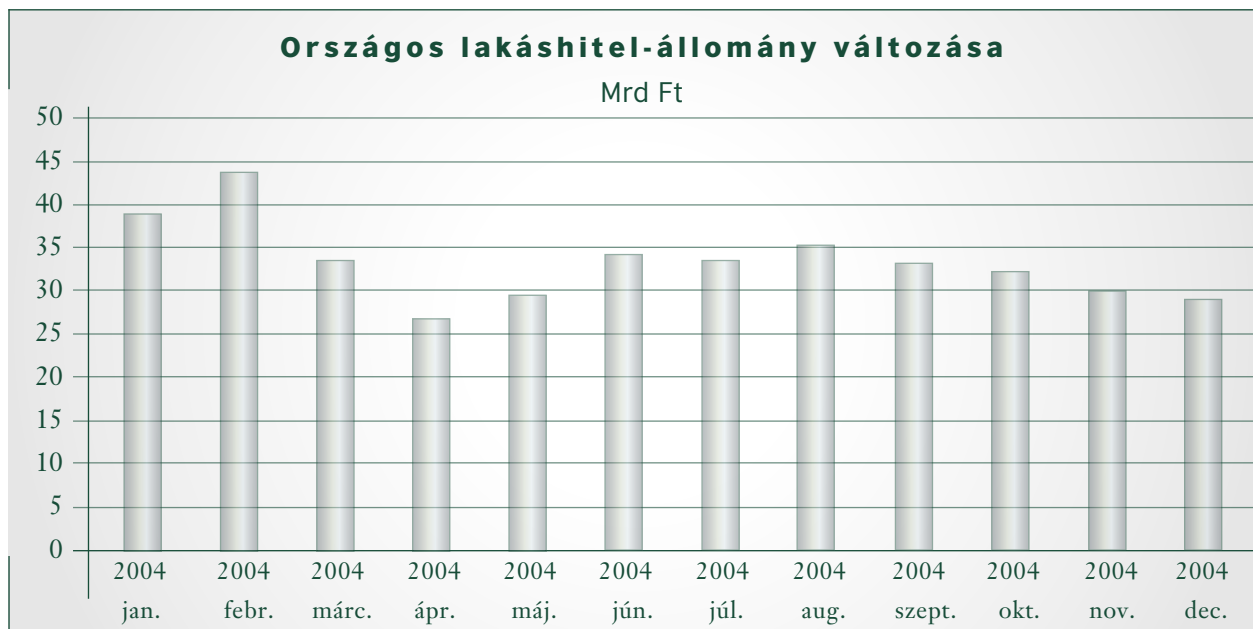
2004-ben az éves átlagos infláció 6,8% volt, ami több mint 2 százalékpontos gyorsulást jelentett az előző évi átlagos inflációhoz képest. A 2004 decemberében mért 5,5%-os infláció magasabb volt, mint az arra az évre kitűzött cél, melynek háttérében az év során végrehajtott indirektadó-emelések, továbbá a nem várt mértékű olajáremelések álltak.

A háztartások nettó finanszírozási képessége a 2003. évi 0 százalékról 2004-ben a GDP 2 százalékára emelkedett, ez azonban nem az eszközfelhalmozás megugrásának, hanem a hitelfelvételi dinamika visszaesésének köszönhető. A lakástámogatási rendszer 2003 decemberében végrehajtott módosítása ugyanis jelentősen fékezte a háztartások ingatlancélú hitelfelvételét. Ezzel párhuzamosan a vállalatok megváltozott piaci helyzetéhez való alkalmazkodása miatt lelassult a bérkiáramlás és mérséklődött a fogyasztás dinamikája is.

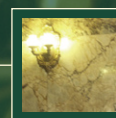
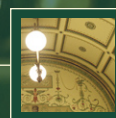
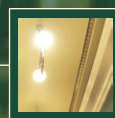
A hitelfelvétel denominációs szerkezete számottevően megváltozott: míg 2003-ban a háztartások által a bankrendszerből közvetlenül felvett hitelekben a devizahitelek aránya még nem érte el a 10 százalékot, addig 2004-ben a nettó lakossági hitelfolyósítás 50, az utolsó negyedévben pedig már 70 százalékát is elérte a devizahányad.

Összességében a háztartások eladósodási folyamata gyorsult az elmúlt években. 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 2005-ben a lakosság hitelfelvételének növekedése enyhén csökkenő tendenciát fog mutatni.

6/7



A hitelintézeti szektor 2004-ben élt a lassú, de még mindig kiemelkedő növekedés lehetőségével, nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedő teljesítményével sikerült az előző évit túlszárnyalnia. Az összesített átlagos eszközjövodelmezőség 1,93 százalékot, a tőkejövodelmezőség pedig 22,36 százalékot tett ki. A kiemelkedő



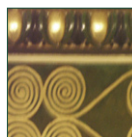
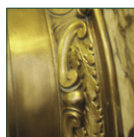
teljesítmény legfontosabb tényezői: a hitelezési tevékenység további bővülése, a magas kamatszint és a bankok javuló hatékonysága volt.

A magyar bankszektor 2004. évi teljesítménye piaci alkalmazkodóképességről tesz tanúbizonyságot, és előre vetíti mind a lakossági, mind a vállalati üzletág további növekedését. A csökkenő kockázatokkal párhuzamosan a jövőben a belföldi kamatszint süllyedésére és a kamatrések szűkülésére lehet számítani.

1.2. Szabályozó környezet

A lakáscélú támogatások 2003. decemberi változásai jelentős szigorításokat tartalmaztak, melyek mind a hitelezőket, mind a hiteligénylőket hátrányosan érintették. Csökkentek az állami támogatások, amely egy – kezdetben – emelkedő kamatkörnyezettel párosulva a hitelkamatok és a törlesztőrészek jelentős növekedéséhez vezetett. Mindemellett – a leginkább keresett használt lakásra felvehető hitelek maximális összege 15 millióról 5 millió forintra csökkent, és általában szigorodtak a hiteligénylés és a lakáshoz jutás feltételei. Ezek együttes hatása érezhető volt a 2004. évi hitelkeresletben, amely a korábbi évek átlagának felére-harmadára esett vissza.

Ezekkel az intézkedésekkel az állam érezhetően visszafogta a lakáshoz jutás feltételeinek könnyítésében betöltött szerepét, jelezve, hogy bizonyos szegmensekben ezt a feladatot fokozatosan piaci alapokra kívánja helyezni. Ennek, és a kedvező piaci környezetnek együttes hatására a lakáshitelezés súlypontja áttért a deviza alapú jelzáloghitelekre, amely a kereskedelmi bankok piaci részesedésének növekedését eredményezte.



II. ÜZLETI JELENTÉS

Az OTP Bankcsoport 2004-ben is megőrizte piaci dominanciáját a lakáshitelezés területén, de – a konkurencia erősödésének hatására – a hitelállomány bővülésében betöltött részesedése az előző évi 54%-kal szemben mintegy 37%-ra csökkent. A Bankcsoport stratégiai célja, hogy a hitelkihelyezésben tartósan 50% feletti részesedéssel rendelkezzen. Ez a cél a forintbitelek esetében teljesült, de a devizahitelezésben elfoglalt pozíciója – elsősorban a konkurencia erőteljes piacnyitása miatt – még jelentősen elmarad a várakozásoktól.

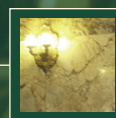
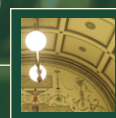
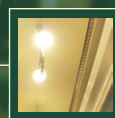
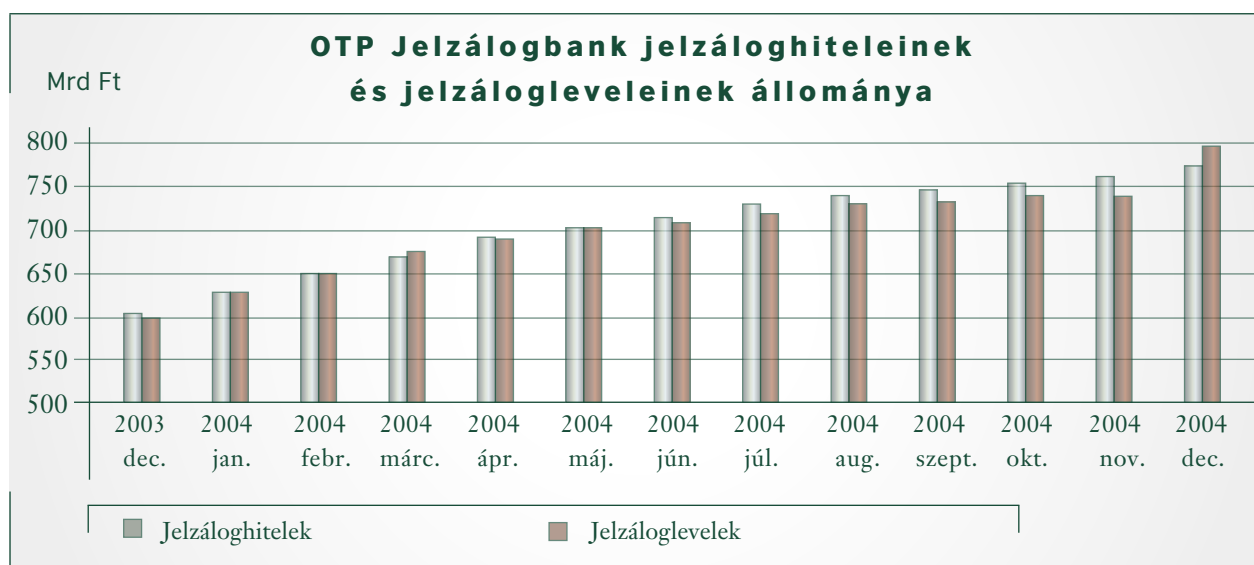
Az OTP Jelzálogbank kulcsfontosságú szerepet játszik a Bankcsoport jelzáloghitelezési tevékenységében, elsődleges feladatai a forrásszerzés és a támogatott hitelek feltételeinek biztosítása. E célok figyelembe vételével – a piaci változásokhoz igazodva – a hatékonyság és a jövedelmezőség érdekében 2004-ben tovább folytatódott a korszerű, prudens módon működő banküzem kiépítése.

II.1. Hitelállományok alakulása

Az OTP Jelzálogbank – az előző évekhez hasonlóan – 2004-ben is csak támogatott lakáshiteleket nyújtott és finanszírozott. A hitelkihelyezést az OTP Bankkal közösen, konzorcionális formában végezte, elsősorban a konzorcionális partner fiókhálózatára támaszkodva. Emellett jelentős volt a fokozatosan bővülő ügynökhálózat akvizíciós tevékenysége is.

A konzorcium a lakáshitelek támogatásának 2003. év végi módosítását követően új termékeket vezetett be. Ügyfeleinknek továbbra is lehetőségük volt új lakás építésére, vásárlására és használt lakás vásárlására, korszerűsítésére, bővítésére is hitelt igényelniük. Új lakás esetében változó és öt évig fix kamatozással, használt lakás esetén kizárólag változó kamatozással.

8/9



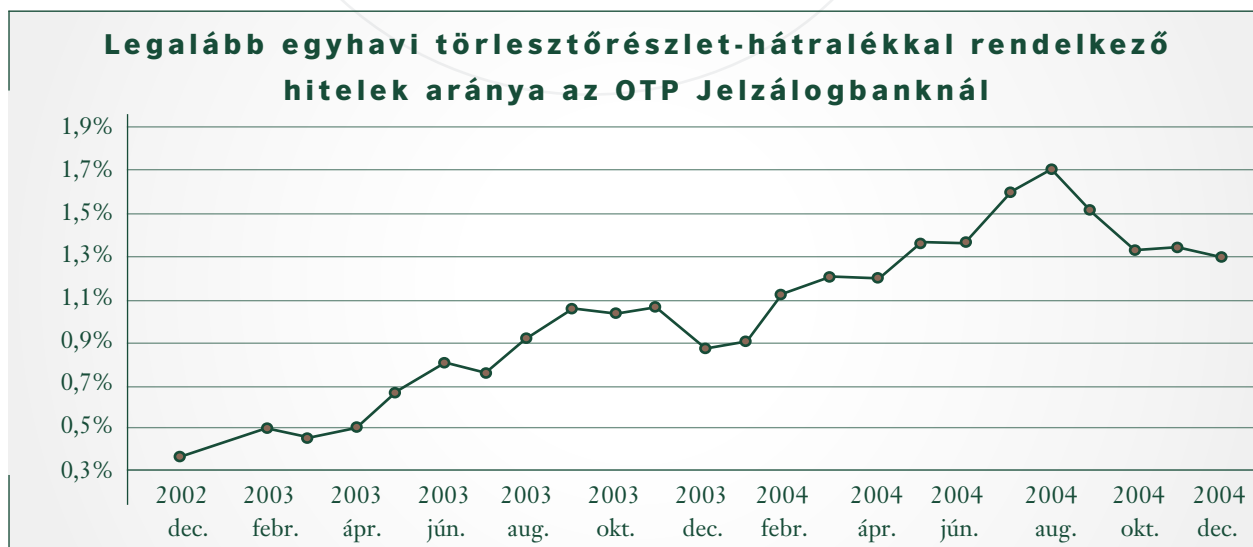
Az OTP Jelzálogbank hitelállományának növekedése – a hiteligények drasztikus visszaesésének eredményeként – a 2004. első negyedévben jellemző átlagos havi 20 Mrd Ft-ról az utolsó negyedévre havi 10 Mrd Ft-ra csökkent. Az év során a hitelállomány 604,7 Mrd Ft-ról 770,2 Mrd Ft-ra nőtt, amely több mint 179 ezer db hitelügyletet jelent. A jelzálogbanki lakáshiteleken belül Bankunk 63,2%-os piaci részesedéssel rendelkezett.

Az OTP Jelzálogbank portfóliójában lévő hitelek közel 30 százaléka új lakás, 70 százaléka pedig használt lakás céljára került kihelyezésre. Az új lakások építésére, vásárlására nyújtott kiegészítő kamattámogatású hitelek aránya az év során gyakorlatilag nem változott: 19,4%.

A hiteltermékek futamideje 25 ill. 35 év is lehet, melyeket a kedvezmények optimális kihasználása érdekében akár az OTP-Garancia Biztosító életbiztosításával, akár az OTP-LTP lakástakarékpénztári megtakarításával is lehet kombinálni.

II.2. Hitelportfólió minősége

Az OTP Jelzálogbank különös figyelmet fordít a hitelezés biztonságára, a kockázatok minimalizálására. Ezért 2004. végi mintegy 770 milliárd forintos hitelportfóliójának minősége jó, a legalább egyhavi törlesztőrészlet hátralékkal rendelkező ügyletek alig 1,3%-os részarányt képviselnek. Bár a hátralékos ügyletek száma folyamatosan nő, ezt természetes folyamatnak tartjuk egy újonnan felépülő portfólióban. Mértéke még a biztonságosan kezelhető nagyságon belül van.

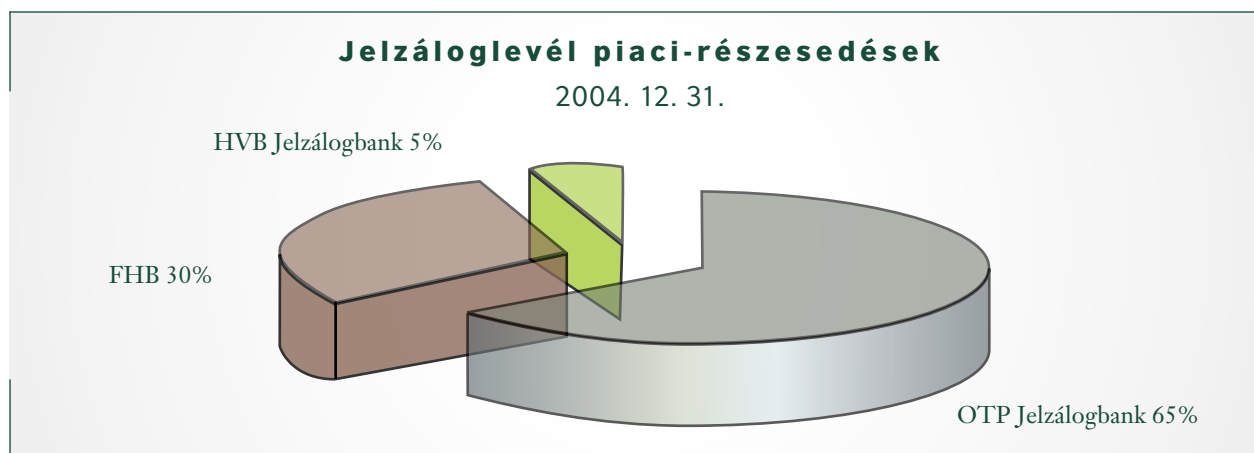
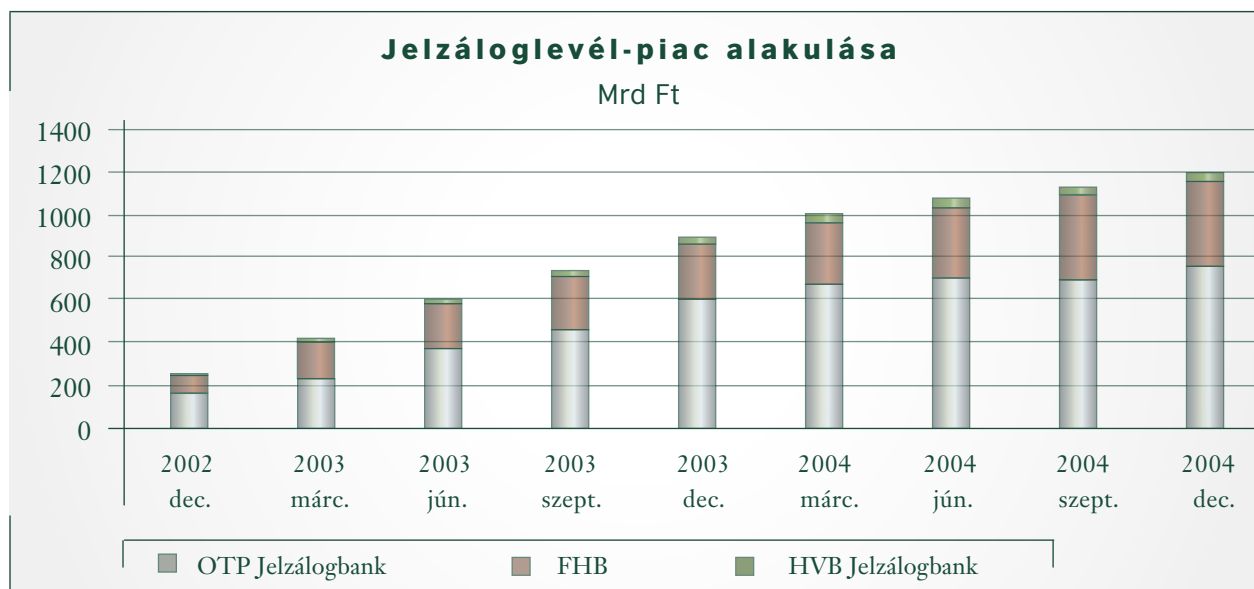


Bankunk a hátralékos hitelek behajtására különös figyelmet fordít, a behajtási intézkedéseken túl megtérülésükre többszörös biztosíték van:

- megfelelő jogi biztosítékok mellett kerülnek a hitelek kihelyezésre;
- egyes termékek esetén az állam is vállal visszafizetési garanciát;
- a jelentős tőkeerővel rendelkező OTP Bank könyv szerinti értéken vállal visszafizetési garanciát.

II.3. Finanszírozás, jelzáloglevél kibocsátás

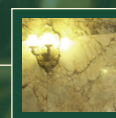
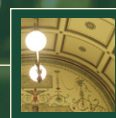
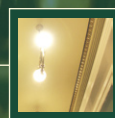
A jelzáloglevelek az állampapírok után a legjelentősebb kamatozó értékpapír típust képviselik, összesített állományuk 2004. december végére meghaladta az 1.200 milliárd forintot. Ebből az OTP Jelzálogbank által kibocsátott mennyiség 789,5 milliárd forint volt, megőrizve ezzel piacvezető státuszát, közel 65% piaci részesedést mondhatott magáénak.



Intézményi és lakossági befektetők

A lakáshitelezési tevékenység 2003-as év során tapasztalt robbanásszerű növekedése miatt az OTP Jelzálogbank és az OTP Bank úgy határozott, hogy megkezdi a jelzáloglevelek Bankcsoporton kívüli értékesítését is. Ennek megfelelően az OTP Jelzálogbank 2004-ben folytatta a külső források gyűjtését jelzáloglevél forgalomba-hozatalokon keresztül.

A hazai és a nemzetközi intézményi befektetők kiszolgálására hazai értékesítési konzorcium felállítására került sor, melynek az OTP Bank vezetésével a Magyar Külkereskedelmi Bank és a Deutsche Bank Magyar-



ország voltak a tagjai, a forgalomba hozatalok fedezettségével kapcsolatos vagyoneellenőri vizsgálatokat a PriceWaterhouseCoopers folytatta le.

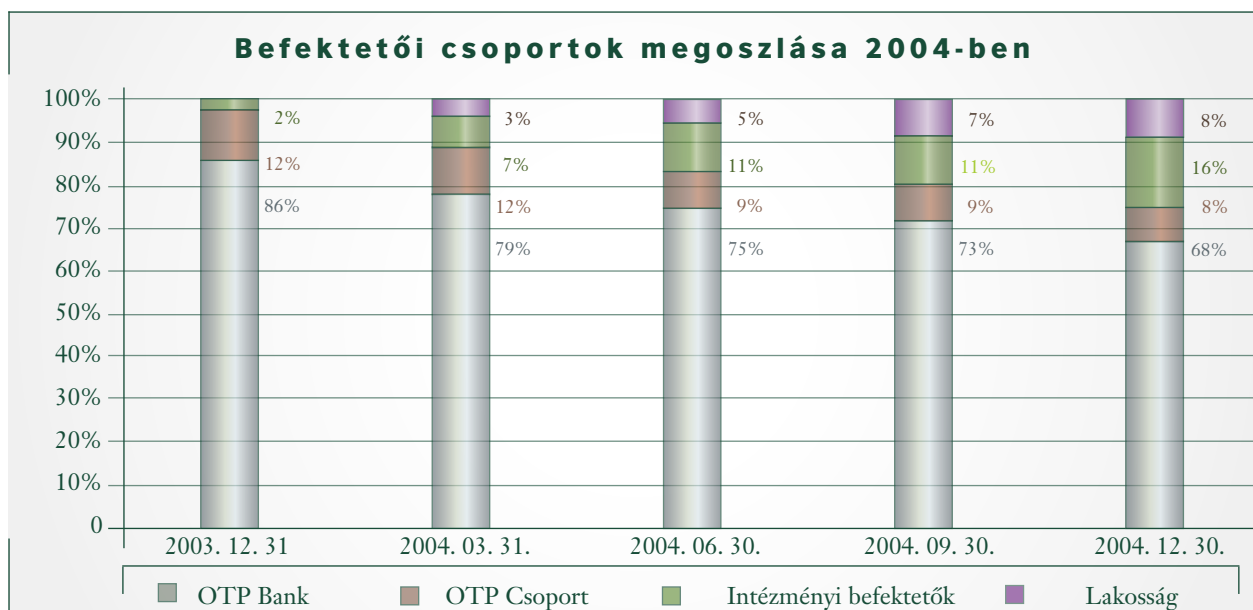
Az értékesítés alapvetően tőzsdei aukció és jegyzés formájában valósult meg. A befektetők ennek keretében 436,9 milliárd forint értékben vásároltak jelzáloglevelet 2004-ben, míg 214,3 milliárd forint jelzáloglevéllel járt le ugyanebben az időszakban. Ezen felül az OTP Jelzálogbank 32,0 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt vissza.

A devizahitelek 2004-es térnyerése miatt elkerülhetetlen volt, hogy forint mellett más devizában is kibocsátásra kerüljenek jelzáloglevelek. Így 2004 második félévében 1 milliárd euró keretösszegű nemzetközi kötvény-kibocsátási program indult, melynek keretében novemberben történt az első 200 millió euró névértékű 10 éves fix kamatozású jelzáloglevél értékesítése. A külföldi (osztrák, német, luxemburgi, spanyol és francia) befektetők érdeklődését a másfélszeres túljegyzés bizonyította.

Az intézményi befektetők mellett a hazai lakossági befektetők is fontos célcsoportja az OTP Jelzálogbanknak. E területen jelentős eredmény, hogy a szakosított hitelintézet 2004 februárjától folyamatosan minden nap az anyabank több mint 220 fiókjában magánszemélyek részére értékesíti különböző futamidejű – 1, 3 és 10 éves – jelzálogleveleit. Az értékpapírok fogadtatása nagyon pozitív volt, amelyet jól mutat a mintegy 63 milliárd forintos értékesítési volumen. A tavalyi év újítása az OTP „Járadéklevél” volt, amely úgy működik, mint egy fordított jelzáloghitel, azaz a kamat mellett a tőkét is törleszti egészen a futamidő végéig. A bank azokat a magánszemélyeket kívánta megcélózni ezzel a termékkel, akik hosszú távon havi fix jövedelemhez szeretnének jutni.

Befektetői csoportok megoszlása 2004-ben

A jelzáloglevelek értékesítésében fontos szerepet játszik, hogy milyen a kibocsátó és az általa kibocsátott értékpapírok megítélése. Ezeket az értékeléseket nemzetközi hitelminősítő cégek végzik el, melynek során a

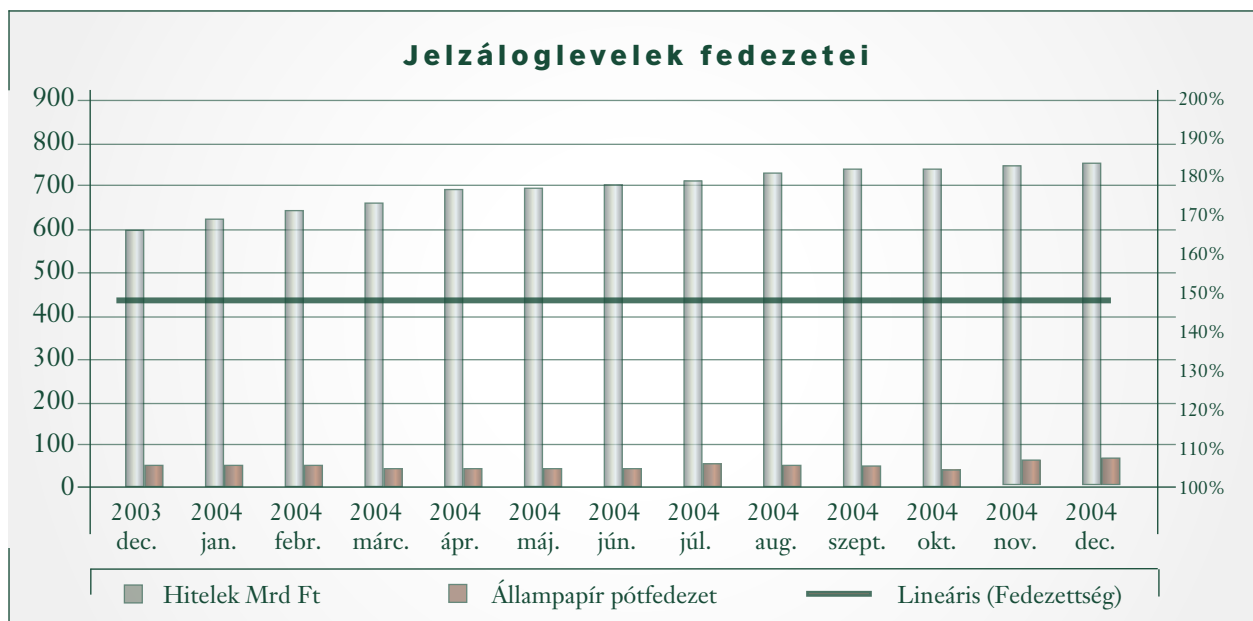


tőkepiacon elfogadott módszerekkel elemzik a kibocsátó üzleti tevékenységét, kockázatkezelési módszereit és végül, de nem utolsó sorban a jogi környezetet, amelyben a kibocsátó tevékenykedik. A jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelekre a Moody's – a világ egyik legjelentősebb hitelminősítő cége – a magyar állam által kibocsátott értékpapírokkal megegyező „A1”-es minősítést adott.

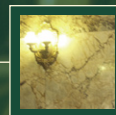
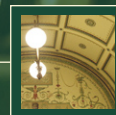
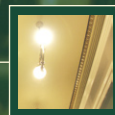
A jogszabályi előírásoknak megfelelően a befektetők biztonsága érdekében a jelzáloglevelek fedezettségét a vagyonellenőr (PWC) folyamatosan ellenőrzi. Az OTP Jelzálogbank jelzálogleveleinek fedezetére elsősorban a jelzáloghitelek szolgálnak, melyet állampapírok mint pótfedezetek egészítenek ki. A fedezettség mindenkor jelentősen meghaladja az előírt minimumot.

Jelzáloglevelek fedezeti kimutatása	
	2004. 12. 31.
Megnevezés	Összeg (millió Ft)
Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke	789 456
Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett kamata	429 140
Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata	1 218 596
Rendes fedezetek értéke	1 671 925
Pótfedezetek értéke	68 384
Rendes és pótfedezetek együttes értéke	1 740 309
Jelzáloglevelek fedezettsége	142,8%

12/13



Összefoglalásként elmondható, hogy az OTP Jelzálogbank 2004-ben sikeresen diverzifikálta befektetőinek körét, kimunkálva a leghatékonyabb finanszírozási formákat.

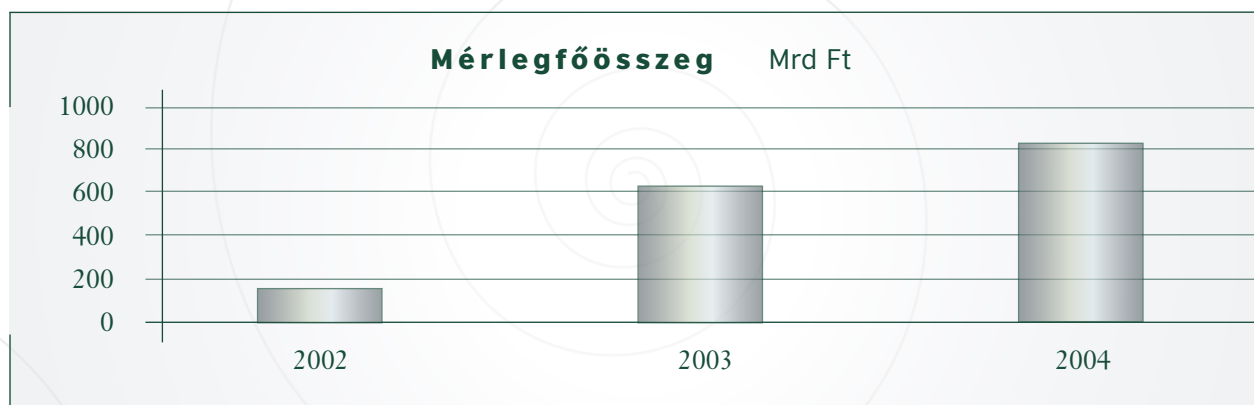


III. PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ

III.1. Az OTP Jelzálogbank gazdálkodása

A romló gazdasági körülmények ellenére Bankunk – a tudatos üzletpolitikának és gazdálkodásnak köszönhetően – rendkívül jó teljesítményt nyújtott 2004-ben. Mutatói általában javultak, eredménye kimagasló:

- Elsősorban a lakáshitel állomány növekedésének köszönhetően a mérleg-főösszeg a 2003. évi 674,2 Mrd Ft-ról 2004. végére 885,9 Mrd Ft-ra nőtt, ami több mint 31%-os növekedés.

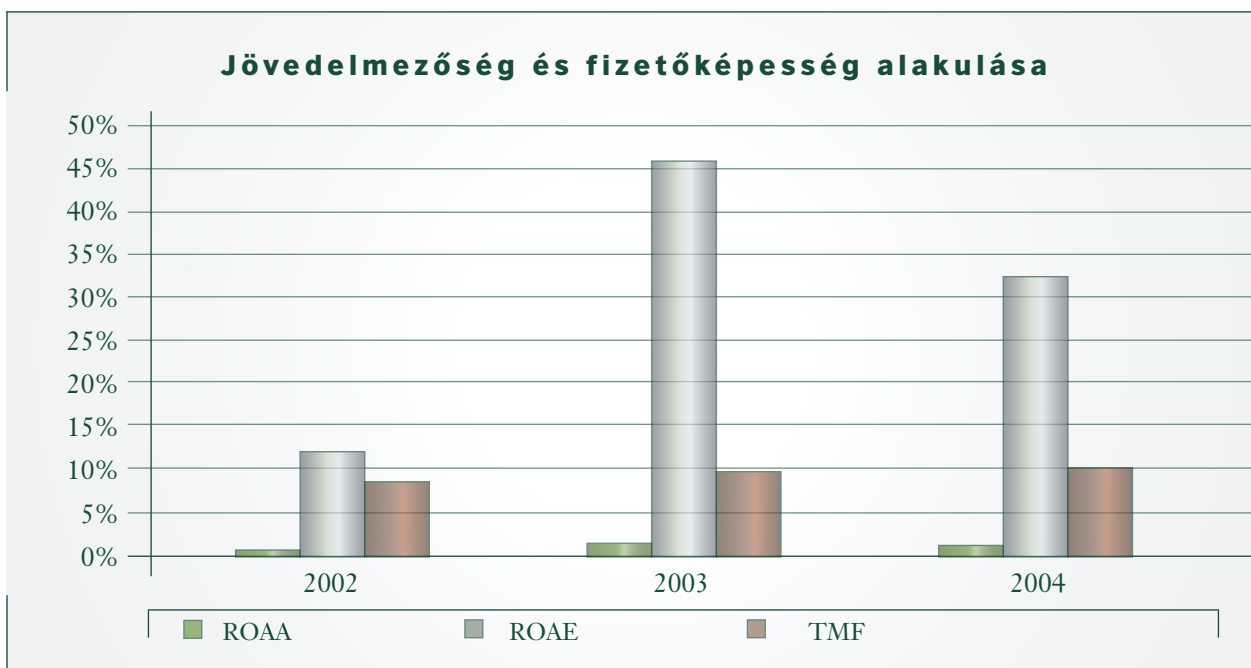


- Az OTP Jelzálogbank a portfóliójában lévő hitelköveteléseket elsősorban jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozta. A hitelállomány növekedésével összhangban történtek a jelzáloglevél kibocsátások. A jelzáloglevelek állománya 2004-ben 599,0 Mrd Ft-ról 789,5 Mrd Ft-ra nőtt.
- A társaság vásárolt értékpapír állománya – mely államkötvényekből és diszkont-kincstárjegyekből tevődik össze – 60,6 Mrd Ft, amelyre december 31-én 0,4 Mrd Ft értékvesztés került elszámolására. Így a tárgyidőszaki záróállomány 60,2 Mrd Ft.

Forgatási célú állampapírok						
	2003. 12. 31.		2004. 12. 31.		Változás	
	millió Ft	résarány %	millió Ft	résarány %	millió Ft	%
Diszkont kincstárjegy	11 619	23,9	27 646	45,9	16 027	137,9
Magyar Államkötvény	37 005	76,1	32 585	54,1	–4 420	–11,9
Összesen	48 624	100,0	60 231	100,0	11 607	23,9

- A hitelintézetekkel szembeni követelés év végén 30,5 Mrd Ft volt, melyből 29,0 Mrd Ft az MNB-nél, 1,5 Mrd Ft pedig az OTP Bank Rt-nél elhelyezett rövid lejáratú betét.

- A tárgyi eszközök állománya 139,5 millió Ft volt. A társaság működéséhez szükséges eszközök értéke 10,6 millió Ft-tal kevesebb az előző évinél. Az immateriális javak állománya 124,4 millió Ft volt, amelyek között banküzemi szoftverek és licenc-díjak szerepelnek. A tárgydíszaki bővülés 67,4 millió forintot tett ki.
- Az aktív időbeli elhatárolások (9,8 Mrd Ft) között szerepelnek a következő időszakot terhelő költségek, valamint az értékpapírokból származó és az ügyfelektől járó kamatok időbeli elhatárolása.
- Az OTP Jelzálogbank 2004. évi adózás előtti eredménye 12,7 Mrd Ft volt, amely 48%-kal magasabb az előző évinél. Az adózott eredmény 10,7 Mrd Ft volt, ami – figyelembe véve a 773,0 Mrd Ft-os átlagos mérlegfőösszeget –, 1,38%-os eszközmegtérülést jelent. A társaság tulajdonosa részére 7,0 Mrd Ft osztalék került kifizetésre, így a mérleg szerinti eredmény 2,6 Mrd Ft-on alakult.

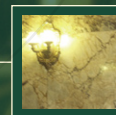
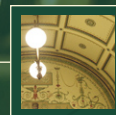
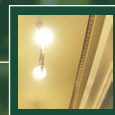


A hitelintézet jövedelemtermelő képességét a kamatkülönbözet határozza meg, amely 115,2 Mrd Ft kamatbevétel, és 75,9 Mrd Ft kamatráfordítás eredményeként 39,3 Mrd Ft volt, és így 65,8%-kal haladta meg a 2003. évi értéket.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei az ügyfelek által fizetett kamatbevételek (39,1 Mrd Ft) és az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (71,4 Mrd Ft). A kamatráfordítások fő tétele a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (64,0 Mrd Ft).

A nettó díjak és jutalékok ráfordítása 21,8 milliárd Ft-ot tett ki, mely 10,2 Mrd Ft-tal nagyobb, mint az előző évben. Legjelentősebb tételei az OTP Bank Rt.-nek, mint bankügynöknek fizetett jutalékráfordítások.

Az értékpapír forgalmazás eredménye –0,6 Mrd Ft, amely a jelzáloglevelek kibocsátási és visszavásárlási árfolyam-különbözeti veszteségéből származik.



A nem kamatjellegű kiadások 2004-ben 4,2 Mrd Ft volt, ez 26,7%-kal haladta meg az előző évit. Meghatározó súllyal az alaptevékenységhez közvetlenül kapcsolható tételek, amelyek az üzleti tevékenység bővülésével együtt arányosan nőnek (vagyonellenőrnék, könyvvizsgálónak és a Felügyeletnek fizetett díjak), továbbá a működéssel kapcsolatos tételek (személyi és dologi kiadások) szerepelnek.

Kamatbevételek és kiadások alakulása, szerkezete						
	2003. 12. 31.		2004. 12. 31.		Változás	
	millió Ft	résarány %	millió Ft	résarány %	millió Ft	%
Kamatbevétel						
Bankközi számlákról	225	0,4	1 568	1,4	1 343	597,0
Lakossági számlákról	61 233	95,6	110 477	95,9	49 244	80,4
Értékpapírokból	2 608	4,1	3 200	2,8	592	22,7
Összes kamatbevétel	64 066	100,0	115 245	100,0	51 179	79,9
Kamatkiadás						
Bankközi számlákra	546	1,4	538	0,7	-8	-1,5
Kamatjellegű ráford.	7 403	18,3	11 441	15,1	4 038	54,5
Értékpapírokra	32 426	80,3	63 990	84,2	31 564	97,3
Összes kamatkiadás	40 375	100,0	75 969	100,0	35 594	88,2
Nettó kamatbevétel	23 691		39 276		15 585	65,8

Jövedelemelemek alakulása				
	2003. 12. 31.	2004. 12. 31.	Változás	
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	%
Nettó kamatbevétel	23 691	39 276	15 585	65,8
Nettó díjak jutalékok	-11 608	-21 846	-10 239	88,2
Értékpapírforgalmazás nettó árfolyameredménye	-228	-628	-400	175,5
Devizaműveletek árfolyameredménye		2	2	
Egyéb nem kamatjellegű bevétel		40	40	
Nem kamatjellegű kiadások	3 308	4 191	883	26,7
Üzleti eredmény	8 547	12 653	4 106	48,0
Adózás előtti eredmény	8 547	12 653	4 106	48,0
Adózott eredmény	7 063	10 665	3 602	51,0
Mérleg szerinti eredmény	6 357	2 599	-3 758	-59,1

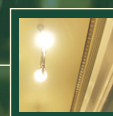
III.2. Tőke megfelelés és tőkeszerkezet

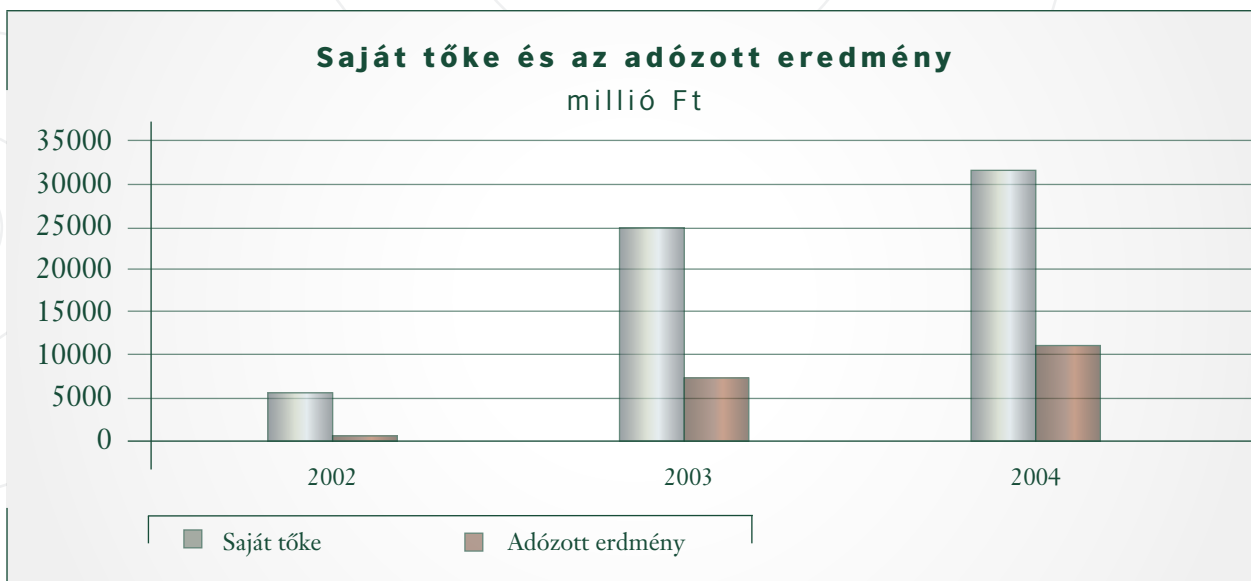
A társaság jegyzett tőkéje 2004. december 31-én 20 milliárd Ft volt. A 2003. december 31-i értékhez viszonyított 3 milliárd Ft-os növekedés a 2003. évben eldöntött tőkeemelés áthúzódó cégbírósi bejegyzéséből adódik.

Az OTP Jelzálogbank Rt. saját tőkéje a jegyzett tőke emelése és az eredményes gazdálkodás révén az előző év végi 24.717 millió forintos szintről 2004. december végére 31.382 millió forintra emelkedett.

Saját tőke alakulása						
	2003. 12. 31.		2004. 12. 31.		Változás	
	millió Ft	résarány %	millió Ft	résarány %	millió Ft	%
Jegyzett tőke	17 000	68,8	20 000	63,7	3 000	17,6
Általános tartalék	772	3,1	1 838	5,9	1 066	138,1
Eredménytartalék	288	1,2	6 667	21,2	6 379	2 214,9
Lekötött tartalék	300	1,2	278	0,9	-22	-7,3
Mérleg szerinti eredmény	6 357	25,7	2 599	8,3	-3 758	-59,1
Saját tőke	24 717	100,0	31 382	100,0	6 665	27,0

Fizetőképességi mutató levezetése					
	2003. 12. 31.	2004. 12. 31.	Változás		
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	%	
I. Alapvető tőkeelemek	27 717	31 382	3 665	13,2	
Jegyzett tőke	17 000	20 000	3 000	17,6	
Cégbírósi még nem bejegyzett tőkeemelés összege	3 000				
Eredménytartalék	288	6 667	6 379	2 214,9	
Lekötött tartalék	300	278	-22	-7,3	
Általános tartalék	772	1 838	1 066	138,1	
Mérlegszerinti eredmény	6 357	2 599	-3 758	-59,1	
II. Alapvető tőke módosítása	357	403	46	12,9	
Immateriális javak levonandó része	57	124	67	117,5	
Informatikai beruházás	300	279	-21	-7,0	
III. Alapvető tőke (I-II)	27 360	30 979	3 619	13,2	
IV. Szavatoló Tőke	27 360	30 979	3 619	13,2	
V. Korrigált mérlegfőösszeg	272 533	319 815	47 282	17,3	
VI. Fizetőképességi mutató %	10,04	9,69			





A szavatoló tőke 2004. december 31-én 31,0 Mrd Ft-ot tett ki, a fizetőképességi mutató értéke 9,69% volt, ami az előző évihez viszonyított kismértékű csökkenés ellenére kellő mértékben meghaladja a törvényi minimum szintjét (8%).

III.3. Szervezet, létszám

Az OTP Jelzálogbank Rt. szervezeti felépítésében érdemi változás 2004-ben nem történt. Tevékenységét a korábban kialakított, és a korszerű működést biztosító szervezeti-irányító struktúrában végezte.

A szervezeti felépítést alapvetően két fő terület határozza meg:

- A front office területet irányító vezérigazgató-helyettes felel az üzletpolitikai, hitelezési, fedezetértékelési és a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos feladatokért.
- A back office területet irányító vezérigazgató-helyettes felel a fedezet-nyilvántartási, követelésminősítési és informatikai feladatok, valamint a számviteli, pénzügyi és controlling feladatok ellátásán túl a gazdálkodásért, a tervezésért, bér- és TB ügyintézésért, valamint az adatszolgáltatásokért.

Az elnök-vezérigazgatóhoz közvetlenül olyan törzskari funkciók kapcsolódnak, mint a jogi iroda, humánpolitikai tevékenység.

Az OTP Jelzálogbank Rt. 2004. december 31-i záró létszáma: 63 fő, az átlagos statisztikai létszám 61 fő volt.



KIEMELT ADATOK

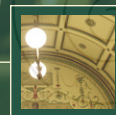
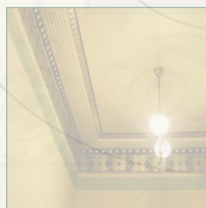
Adatok millió Ft-ban

Teljesítménymutatók		
	2003	2004
Átlagos saját tőkearányos eredmény (ROAE) %	46,67	33,26
Átlagos eszközárányos eredmény (ROAA) %	1,59	1,38
Fizetőképességi mutató %	10,04	9,69
1 alkalmazottra jutó mérleg-főösszeg (millió Ft)*	12.040	14.061
1 alkalmazottra jutó összes bevétel (millió Ft)	133	276
1 alkalmazottra jutó adózás előtti eredmény (millió Ft)	96	207

Piaci részesedés*		
	2003	2004
Lakáshitelek piacán %	63,9	63,2
Jelzáloglevél piacán %	65,0	64,7

18/19

* December 31-én



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A OTP Jelzálogbank Rt. tulajdonosa részére

Elvégeztük az OTP Jelzálogbank Rt. (a "Bank") 2004. december 31-i mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 885.863.310 eFt, a mérleg szerinti eredmény 2.598.709 eFt nyereség – valamint a 2004. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatás) vizsgálatát, amelyet a Bank 2004. évi éves beszámolója tartalmaz. Az éves beszámolóban, 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 2004. február 13-án kiadott, a 2003. 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 ténytárait 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.

Záradék

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

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.

A member of
Deloitte Touche Tohmatsu

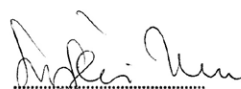
Bejegyeztve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-09-071057

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Jelzálogbank Rt. 2004. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

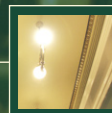
Budapest, 2005. február 4. (Kivéve az éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntést, amelyre vonatkozó dátum: 2005. március 29.)



Alastair Teare
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
000083



Szépfalvi Zsuzsanna
bejegyzett könyvvizsgáló
005313



MÉRLEK

Adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése

2003. dec. 31.

2004. dec. 31.

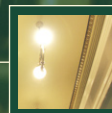
1. Pénzeszközök	2 571 202	331 393
2. Állampapírok	48 623 631	60 230 992
a) forgatási célú	48 623 631	60 230 992
b) befektetési célú		
2/A. Állampapírok értékelési különbözete		
3. Hitelintézetekkel szembeni követelések	0	30 500 000
a) látraszóló		
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	0	30 500 000
ba) éven belüli lejáratú	0	30 500 000
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben	0	1 500 000
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– MNB-vel szemben	0	29 000 000
– elszámolóházzal szemben		
bb) éven túli lejáratú		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– MNB-vel szemben		
– elszámolóházzal szemben		
c) befektetési szolgáltatásból		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
– elszámolóházzal szemben		
3/A. Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete		
4. Ügyfelekkel szembeni követelések	604 671 735	770 245 427
a) pénzügyi szolgáltatásból	604 671 735	770 245 427
aa) éven belüli lejáratú	37 772 085	50 114 172
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ab) éven túli lejáratú	566 899 650	720 131 255
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) befektetési szolgáltatásból		
ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben		
– 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 adódó, ügyfelekkel szembeni követelés		
bd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelés		

A tétel megnevezése

2003. dec. 31. 2004. dec. 31.

be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
4/A. Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	
a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
aa) forgatási célú			
ab) befektetési célú			
b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
ba) forgatási célú			
ebből: – kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
– 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			
5/A. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
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			
ba) forgatási célú			
bb) befektetési célú			
6/A. Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
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			
7/A. Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			
8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban			
a) részvények, részesedések befektetési célra			
ebből: – hitelintézetekben lévő részesedés			
b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
ebből: – hitelintézetekben lévő részesedés			
9. Immateriális javak	56 959	124 356	
a) immateriális javak	56 959	124 356	
b) immateriális javak értékhelyesbítése			
10. Tárgyi eszközök	150 144	139 529	
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	150 144	139 219	
aa) ingatlanok	15 364	14 338	
ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	109 755	121 467	
ac) beruházások	25 025	3 414	
ad) beruházásra adott előlegek			
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	310	

22/23



A tétel megnevezése

2003. dec. 31. 2004. dec. 31.

ba) ingatlanok		
bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	310
bc) beruházások		
bd) beruházásra adott előlegek		
c) tárgyi eszközök érték helyesbítése		
11. Saját részvénnyek	0	0
12. Egyéb eszközök	5 715 241	14 457 072
a) készletek		
b) egyéb követelések	5 715 241	14 457 072
ebből: – kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	276 290	72 841
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés		
12/A. Egyéb követelések értékelési különbözete		
12/B. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
13. Aktív időbeli elhatárolások	12 431 938	9 834 541
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 033 733	4 061 450
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	9 398 205	5 773 091
c) halasztott ráfordítások		
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	674 220 850	885 863 310
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 + a 2/A, 3/A, 4/A, 5/A, 6/A, 12/A és 12/B tételek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei]	94 682 159	155 633 629
ebből: – BEFEKTETT ESZKÖZÖK [2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+ a 2/A, 3/A, 4/A, 4/A, 5/A, 6/A, 7/A, 12/A és a 12/B tételek előbbi altételekhez, illetve tételhez kapcsolódó értékei]	567 106 753	720 395 140

MÉRLEG

Adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése

2003. dec. 31. 2004. dec. 31.

1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség

18 500 847

8 602

a) látraszóló

0

0

b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség

18 500 847

8 602

ba) éven belüli lejáratú

18 500 847

8 602

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

18 500 847

8 602

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

– MNB-vel szemben

– elszámolóházzal szemben

bb) éven túli lejáratú

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

– MNB-vel szemben

– elszámolóházzal szemben

c) befektetési szolgáltatásból

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

– elszámolóházzal szemben

24/25

1/A. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete

2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

135

0

a) takarékbetétek

aa) látraszóló

ab) éven belüli lejáratú

ac) éven túli lejáratú

b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból

135

0

ba) látraszóló

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

bb) éven belüli

135

0

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

bc) éven túli lejáratú

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

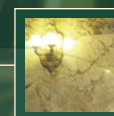
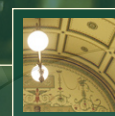
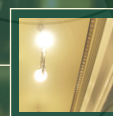
c) befektetési szolgáltatásból

ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben

– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

ca) tőzsdai befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség

cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség



A tétel megnevezése

2003. dec. 31. 2004. dec. 31.

- cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó, ügyfelekkel szembeni kötelezettség
- cd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni kötelezettség
- ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség

2/A. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete

3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség

599 000 000 789 455 805

- a) kibocsátott kötvények
 - 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
 - ba) éven belüli lejáratú
 - ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben
 - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
 - bb) éven túli lejáratú
 - ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben
 - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok
 - 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

599 000 000 789 455 805
132 300 000 57 977 930
132 300 000 30 000
466 700 000 731 477 875
401 900 000 598 422 650

4. Egyéb kötelezettség

12 959 932 20 446 702

- a) éven belüli lejáratú
 - ebből: – kapcsolt vállalkozással szemben
 - 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

12 959 932 20 446 702
12 773 019 20 289 097

4/A. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete

5. Passzív időbeli elhatárolások

19 043 094 44 570 127

- a) bevételek passzív időbeli elhatárolása
- b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása
- c) halasztott bevételek

2 246 608 9 723 319
16 796 486 34 846 808

6. Céltartalékok

0 0

- a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre
- b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre
- c) általános kockázati céltartalék
- d) egyéb céltartalék

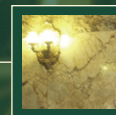
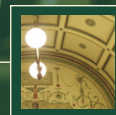
A tétel megnevezése

2003. dec. 31. 2004. dec. 31.

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	17 000 000	20 000 000	
ebből: – visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	
10. Tőketartalék	0	0	
a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsio)			
b) egyéb			
11. Általános tartalék	771 684	1 838 207	
12. Eredménytartalék (+/-)	288 169	6 666 674	
13. Lekötött tartalék	300 000	278 484	
14. Értékelési tartalék	0	0	
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b) valós értékelés értékelési tartaléka			
15. Mérleg szerinti eredmény (+/-)	6 356 989	2 598 709	
FORRÁSOK ÖSSZESEN	674 220 850	885 863 310	26/27
ebből: – RÖVID LEJÁRATÚ KÖT. [1.a.+1.ba.+1.c.+2.aa.+2.ba.+2.bb.+2.c.+3.aa.+3.ba.+3.ca.+4.a]	163 760 914	78 433 234	
ebből: – HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	466 700 000	731 477 875	
ebből: – SAJÁT TŐKE (8-9+10+11 +/- 12+13+14 +/- 15)	24 716 842	31 382 074	

Mérlegen kívüli tételek

1. Független kötelezettségek	17 568 387	9 567 034	
2. Jövőbeni kötelezettségek	0	49 340 000	
3. Független és jövőbeni kötelezettségek ellenőrző szám (1+2)	17 568 387	58 907 034	
4. Független követelések	1 228 719 588	1 683 321 955	
5. Jövőbeni követelések	0	49 186 000	
6. Független és jövőbeni követelések ellenőrző szám (4+5)	1 228 719 588	1 732 507 955	



EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése

2003. év

2003. korrigált

2004. év

1. Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	64 065 904	64 065 904	115 245 293
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	39 406 162	39 406 162	66 902 552
ebből: – kapcsolt vállalkozástól			
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	24 659 742	24 659 742	48 342 741
ebből: – kapcsolt vállalkozástól	224 940	224 940	558 166
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
2. Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások	40 374 647	40 374 647	75 969 463
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	36 309 083	36 309 083	65 673 737
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
KAMATKÜLÖNBÖZET (1.-2.)	23 691 257	23 691 257	39 275 830
3. Bevételek értékpapírokból	0	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	6 034 704	6 034 704	4 269 785
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	6 034 704	6 034 704	4 269 785
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	5 347 004	17 642 634	26 115 926
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	5 347 004	17 642 634	26 115 926
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	5 346 948	17 642 578	26 113 650
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	1 260
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból			
(kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	0	0	0
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak			
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a.–6.b.+6.c.–6.d.]	-1 628 489	-1 628 489	-2 086 126
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	404 050	404 050	1 297 447
ebből: – kapcsolt vállalkozástól	308 323	308 323	807 217
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
– értékelési különbözet			

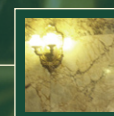
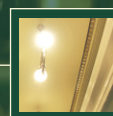
A tétel megnevezése

2003. év

2003. korrigált

2004. év

b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	631 795	631 795	1 885 604	
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	497 964	497 964	923 610	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak				
– értékelési különbözet				
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)				
ebből: – kapcsolt vállalkozástól				
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól				
– forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása				
– értékelési különbözet				
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	1 400 744	1 400 744	1 497 969	
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	1 357 897	1 357 897	1 024 667	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak				
– forgatási célú értékpapírok értékvesztése	0	0	403 157	
– értékelési különbözet				
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	7	7	2 263	
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0	1 470	
ebből: – kapcsolt vállalkozástól	0	0	1 194	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól				
b) egyéb bevételek	7	7	793	
ebből: – kapcsolt vállalkozástól				
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól				
– készletek értékvesztésének visszairása				
8. Általános igazgatási költségek	13 679 739	1 384 109	1 681 787	28/29
a) személyi jellegű ráfordítások	573 568	573 568	717 527	
aa) bérköltség	392 875	392 875	488 950	
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	42 598	42 598	57 989	
ebből: – társadalombiztosítási költségek	17 201	17 201	26 201	
– nyugdíjjal kapcsolatos költségek	17 201	17 201	26 201	
ac) bérjárulékok	138 095	138 095	170 588	
ebből: – társadalombiztosítási költségek	120 389	120 389	149 353	
– nyugdíjjal kapcsolatos költségek	72 041	72 041	89 904	
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	13 106 171	810 541	964 260	
9. Értécsökkenési leírás	24 770	24 770	74 126	
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	497 393	497 393	915 788	
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	470	
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak	0	0	194	
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak				
b) egyéb ráfordítások	497 393	497 393	915 318	
ebből: – kapcsolt vállalkozásnak				
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak				
– készletek értékvesztése				
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék-képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0	20 073	
a) értékvesztés követelések után	0	0	20 073	



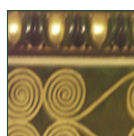
A tétel megnevezése

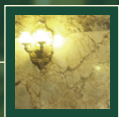
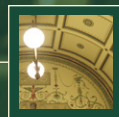
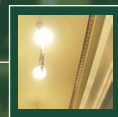
2003. év

2003. korrigált

2004. év

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	0
a) értékvesztés visszairása követelések után			
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsol- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0	0
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsol- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0	0
15. Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye	8 548 573	8 548 573	12 654 052
ebből: – PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE [1.-2.+3.+4.-5.+6.+7.b.-8.-9.-10.b.-11.+12.-13.+14.]	8 548 573	8 548 573	12 653 052
– NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE [7.a.-10.a.]	0	0	1 000
16. Rendkívüli bevételek	0	0	0
17. Rendkívüli ráfordítások	926	926	800
18. Rendkívüli eredmény (16.-17.)	-926	-926	-800
19. Adózás előtti eredmény (±15.±18)	8 547 647	8 547 647	12 653 252
20. Adófizetési kötelezettség	1 484 326	1 484 326	1 988 020
21. Adózott eredmény (±19.-20.)	7 063 321	7 063 321	10 665 232
22. Általános tartalékképzés, felhasználás (±)	-706 332	-706 332	-1 066 523
23. Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre	0	0	0
24. Jóváhagyott osztalék és részesedés	0	0	7 000 000
ebből: – kapcsol vállalkozásnak	0	0	7 000 000
– egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
25. Mérleg szerinti eredmény (± 21.±22.+23.-24.)	6 356 989	6 356 989	2 598 709





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:



Selymes Ágota

OTP Bank Rt. Adók és Költségvetési
Kapcsolatok Főosztálya
főosztályvezető



Senkár László

OTP Bank Rt. Közép-Dunántúli Régió
ügyvezető igazgató



Németh Imre

OTP Bank Rt. Lakossági Igazgatóság
főosztályvezető

32 / 33

Az OTP Jelzálogbank Rt. ügyvezetői:



Gyulainé Zsakó Zsófia

vezérigazgató-helyettes



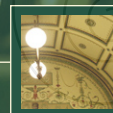
Oszlányi Zsolt

Elnök-vezérigazgató



Nagy Csaba

vezérigazgató-helyettes





Éves jelentés

ÁLTALÁNOS CÉGADATOK

Az OTP Jelzálogbank Rt. alapításának dátuma:

2001. május 15.

Bejegyezve a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság jegyzékében 2001. október 9. dátummal.

Cégjegyzékszám: 01-10-044659

OTP Jelzálogbank Rt. székhelye:

1052 Budapest, Deák Ferenc u. 7-9.

Telefon: 486-6700 • Fax: 266-7132

E-mail: jzb@otpjzb.hu

Alaptőke:

Az OTP Jelzálogbank Rt. alaptőkéje 2004. december 31-én 20.000.000.000 forint volt, amely 200.000 db egyenként 100.000 forint névértékű törzsrészcsevényre oszlott.

Tulajdonos 2004. december 31-én: OTP Bank Rt. 100,0%-os tulajdoni hányad

Auditorok:

AZ OTP JELZÁLOGBANK RT. KÖNYVVIZSGÁLÓJA:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

AZ OTP JELZÁLOGBANK RT. VAGYONELLENŐRE:

PriceWaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Vezetési Tanácsadó Kft.

