

**Optimum-Gamma
Ingatlanbefektetési Kft.
2018. december 31-i
egyszerűsített
éves beszámolója**



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf.138.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonosa részére

Vélemény

Elvégeztük az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. („a Társaság”) 2018. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 090 318 ezer Ft, az adózott eredmény -38 120 ezer Ft veszteség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétele a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátozott felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátozott felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Köér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Nr): 17780711-5-44
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf.138.

- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 18.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Gaál Edmond
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

25809026-6820-113-01
Statisztikai számjel

01-09-290310
Cégjegyzék száma

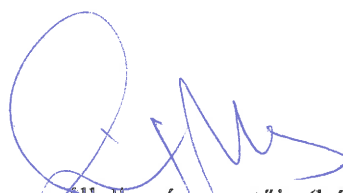
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Döbrentei u. 2.

Egyszerűsített éves beszámoló

2018. december 31.

Keltezés: 2019. április 18.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Gamma
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám 25809026-2-41
P.H.

25809026-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-290310

Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	1 277 343	0	1 799 792
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Immateriális javak értékhelyesbítése (02. sorból)	0	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 277 343	0	1 799 792
5	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése (04. sorból)	0	0	0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
7	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése (06.sorból)	0	0	0
8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete (06.sorból)	0	0	0
9	B. Forgóeszközök	244 415	0	289 897
10	I. KÉSZLETEK	0	0	0
11	II. KÖVETELÉSEK	30 321	0	77 618
12	Követelések értékelési különbözete (11.sorból)	0	0	0
13	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete (11. sorból)	0	0	0
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
15	Értékpapírok értékelési különbözete (14. sorból)	0	0	0
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	214 094	0	212 279
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	13	0	629
18	Eszközök összesen	1 521 771	0	2 090 318

Keltetés: 2019. április 18.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Gamma
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám 25809026-2-41

25809026-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-290310

Cégjegyzék száma

12

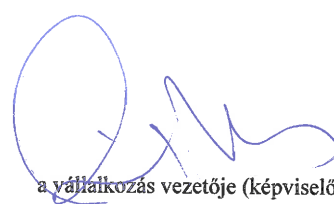
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	D. Saját tőke	-6 173	0	255 707
2	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	0	4 000
3	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
4	III. TŐKETARTALÉK	0	0	299 000
5	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-50	0	-9 173
6	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
7	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
8	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-9 123	0	-38 120
9	E. Céltartalékok	0	0	0
10	F. Kötelezettségek	1 514 461	0	1 780 171
11	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
12	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 464 900	0	1 464 900
13	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	49 561	0	315 271
14	G. Passzív időbeli elhatárolások	13 483	0	54 440
15	Források összesen	1 521 771	0	2 090 318

Keltezés: 2019. április 18.


 a vállalkozás vezetője (képviselője)

 Optimum-Gamma
 Ingatlanbefektetési Kft.
 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
 Adószám: 25809026-2-41

25809026-6820-113-01

Statisztikai számjel

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-290310

Cégjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (össz költség eljárással)

2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	1 160	0	0
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
3	III. Egyéb bevételek	0	0	0
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	3 955	0	15 898
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	5 928	0	17 465
6	VI. Értékcsökkenési leírás	0	0	0
7	VII. Egyéb ráfordítások	17	0	4 714
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-8 740	0	-38 077
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	54
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	46	0	97
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-46	0	-43
12	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-8 786	0	-38 120
13	X. Adófizetési kötelezettség	337		0
14	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-9 123	0	-38 120

Keltezés: 2019. április 18.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.
Optimum-Gamma
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25809026-2-41

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Döbrentei utca 2.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2019. április 18.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

Székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.

Gazdálkodási formája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Létesítő okirat kelte: 2016.11.21.

Bejegyzés kelte: 2016.11.25.

A társaság cégjegyzékszáma: 01-09-290310

A társaság adószáma: 25809026-2-41

A társaság statisztikai száma: 25809026-6820-113-01

A társaság Alapítója: OPTIMA Befektetési Zrt.

A társaság alaptőkéje: 4.000.000,-Ft

A társaság tagjegyzéke:

tag adatai	üzletrészarány %	törzsbetét mértéke
OPTIMA Befektetési-, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. 1013 Budapest, Döbrentei u. 2., cg.: 01-10-048464	100	4.000.000,- Ft
alaptőke összesen:	100	4.000.000,-Ft

A képviseletre jogosult adatai: Réfy Imre - ügyvezető
2013 Pomáz, Körte utca 34.

A cégjegyzés módja: önálló

Felügyelőbizottság tagjai:

- a Társaságnál Felügyelőbizottság választására nem került sor

Egyszerűsített éves beszámoló aláírására kötelezett: ügyvezető

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra nem kötelezett, azonban saját elhatározásból beszámolója felülvizsgálatával könyvvizsgálót bíz meg. A könyvvizsgálat éves díja 1.000.000 Ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló adatai: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér u. 2/A Laurus Irodaházak C ép.
kamarai nyilvántartási szám: 002387

Kijelölt könyvvizsgáló: Kékesi Péter
1103 Budapest, Kőér u. 2/A
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007128

Könyvviteli szolgáltatás: A Társaság által a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításával, az éves beszámoló elkészítésével megbízott gazdasági társaság megnevezése:

High Tech Solutions Kft.
1042 Budapest, Árpád u. 57-59,
(Cg.01-09-955819)

Kijelölt könyvelő: Jeles Zsuzsanna
reg.sz.: 193513

A Társaság tevékenységi köre :

- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, (főtevékenység),
- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele,
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység,
- 6832'08 Ingatlankezelés.

Jelen egyszerűsített éves beszámoló a 2018. január 01. - 2018. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2018-BAN

A cégnek 1 ügyvezetője van, aki megbízási jogviszonyban látja el tisztségét, megbízatása határozott időre vonatkozik: 2017.08.01-2022.08.01. Az ügyvezető részére 2018-ban megbízási díj jogcímen történt kifizetés.

A Társaság fő tevékenységéből nem ért el bevételt.

A vállalkozásnál 2018-ban hatósági vizsgálat nem volt.

III. SZÁMVITELI POLITIKA

A Társaság eszközeit és forrásait a 2000. évi C. tv. szerint minősíti és értékeli, figyelembe véve a törvényben meghatározott értékelési eljárásokat. Az eszközök bekerülési értéken szerepelnek, a piaci értéknövekedés nincs figyelembe véve.

A gazdasági események elszámolására és rögzítésére a kettős könyvvitelt alkalmazza, vezeti a Számviteli Törvény által előírt analitikus nyilvántartásokat.

A Társaság a valutában, ill. devizában felmerült eszközök és források tekintetében a Magyar Nemzeti Bank hivatalos árfolyamát veszi alapul az évközi és év végi értékelés tekintetében.

Az értékcsökkenés elszámolása az immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartalmának megfelelő leírási kulcsok alkalmazásával történik. Egyedileg 100 ezer Ft-ot nem meghaladó immateriális javak és tárgyi eszközök esetében használatba vételkor egy összegben elszámoljuk a 100% értékcsökkenést.

A Társaság a készleteit beszerzési áron tartja nyilván, a készlet felhasználást FIFO módszerrel számolja el.

A vállalkozás eredményét összköltség eljárással állapítja meg, beszámolóját a Számviteli Törvény előírásainak figyelembe vételével „A” változatban készíti el, melyet könyvvizsgálóval hitelesített.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 15.

Jelentős összegű hibának tekinti a Társaság azt, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A vállalkozás kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, illetve ráfordításnak tekinti azokat a tételeket, melyek értékük, összegük miatt az alábbi értékhatárok alapján nem minősülnek szokásosnak és ezáltal nincsenek összefüggésben a szokásos vállalkozási tevékenységgel.

	A könyvelt tételek értéke
Egyéb bevételek	meghaladja az egyéb bevételek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek bevételei	meghaladja a pénzügyi műveletek bevételeinek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Költségnemek tételei	meghaladja az adott költségnemen belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri a 15 M Ft-ot
Egyéb ráfordítások	meghaladja az egyéb ráfordítások 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek ráfordításai	meghaladja a pénzügyi műveletek ráfordításainak 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft

IV. A MÉRLEGBEN SZEREPLŐ ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK ÉRTÉKELÉSE

1) ESZKÖZ OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK	2017.12.31		2018.12.31	
	Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
A Befektetett eszközök	1 277 343	83,94%	1 799 792	86,10%
B Forgóeszközök	244 415	16,06%	289 897	13,87%
C Aktív időbeli elhatárolás	13	0,00%	629	0,03%
Eszközök összesen	1 521 771	100%	2 090 318	100%

Befektetett eszközök

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2018.01.01	Növekedés 2018.	Átsorolás 2018.	Csökkenés 2018.	Bruttó érték 2018.12.31	Megoszlási %
Immateriális javak összesen:	-	-	-	-	-	0,00%
Ingatlanok	-	-	-	-	-	0,00%
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-	-	-	-	-	0,00%
Befejezetlen beruházás:	1 258 173	488 139			1 746 312	97,03%
Beruházásokra adott előlegek	19 170	34 310			53 480	2,97%
Tárgyi eszközök összesen:	1 277 373	522 449	-	-	1 799 792	100,00%
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	0,00%
Befektetett eszközök mindösszesen:	1 277 373	522 449	-	-	1 799 792	100,00%

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2018.12.31	Halmazott écs. 2018.01.01	Átsorolás 2018.	Écs kivezetése 2018.	Tárgyévi écs. 2018.	Nettó érték 2018.12.31
Immateriális javak összesen:	-	-	-	-	-	-
Ingatlanok	-		-	-		-
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	-
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-		-	-		-
Befejezetlen beruházás:	1 746 312	-	-	-	-	1 746 312
Beruházásokra adott előlegek	53 480	-	-	-	-	53 480
Tárgyi eszközök összesen:	1 799 792	-	-	-	-	1 799 792
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen:	1 799 792	-	-	-	-	1 799 792

2017.06.27-én került a Társaság tulajdonába a 8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41. sz. alatti ingatlan, jelenleg ennek a felújítása zajlik.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	500	1,65%	0	0,00%
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
3	Jelentős tul. rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
4	Egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
5	Váltókövetelések	0	0,00%	0	0,00%
6	Egyéb követelések	29 821	98,35%	77 618	100,00%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
	Követelések összesen	30 321	100%	77 618	100%

Az egyéb követelések között a visszaigényelt, illetve a következő időszakban visszaigényelhető ÁFA, szolgáltatásra adott előleg és a bérelt iroda, gépjármű után fizetett kaució összege szerepel.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	214 094	100,00%	212 279	100,00%
	Pénzeszközök összesen	214 094	100%	212 279	100%

A 212.279 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Állományát a 2019. évet érintő IT szolgáltatási díj, bérleti díj, valamint az üzemeltetési költség teszi ki, melyeknek összege 629 e Ft.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
D	Saját tőke	-6 173	-0,41%	255 707	12,23%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	1 514 461	99,52%	1 780 171	85,16%
G	Passzív időbeli elhatárolás	13 483	0,89%	54 440	2,60%
	Források összesen	1 521 771	100%	2 090 318	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31	2018.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	3 000	4 000
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	0	299 000
IV.	Lekötött tartalék	0	0
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	-50	-9 173
VII.	Adózott eredmény	-9 123	-38 120
D	Saját tőke összesen	-6 173	255 707

Saját tőke változásai adatok eFt	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	3 000	1 000			4 000
Tőketartalék		299 000			299 000
Lekötött tartalék					-
Értékelési tartalék					-
Eredménytartalék	- 50		9 123		- 9 173
Adózott eredmény	- 9 123	9 123	38 120		- 38 120
Összesen:	- 6 173	309 123	47 243		255 707

Céltartalék

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Hátrasorolt kötelezettségek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		Összeg eFt		Összeg eFt	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Kapott kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0,00%	0	0,00%
3	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0,00%	0	0,00%
4	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0,00%	0	0,00%
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt váll. szembeni köt.	1 464 900	100,00%	1 464 900	100,00%
7	Jelentős tul. rész.visz.lévő váll. szembeni köt.	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb rész. visz. lévő váll. szembeni köt.	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	1 464 900	100%	1 464 900	100%

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségeknél az anyavállalattól kapott beruházási kölcsön szerepel, melynek a lejárat: 2032.12.31. A 2018. évre elhatárolt időarányos kamat összege: 40.247 e Ft.

Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	0	0,00%	0	0,00%
4	Szállítók	48 541	97,94%	14 171	4,49%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt váll. szembeni köt.	0	0,00%	300 434	95,29%
7	Jelentős tul. rész.visz.lévő váll. szembeni köt.	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb rész. visz. lévő váll. szembeni köt.	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 020	2,06%	666	0,21%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
III.	Rövid lejáratú kötelezettség összesen	49 561	100%	315 271	100%

Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2018. évi könyvelés zárási díja, a könyvvizsgálati díj és egyéb díjak, valamint a kapott kölcsön utáni kamat teszi ki 54.440 e Ft összegben.

A vállalkozásnak nem volt olyan mérlegben kimutatott kötelezettsége, amelyet zálogjogokkal vagy hasonló jogokkal biztosítottak volna, mérlegen kívüli tételei nincsenek a cégnek.

VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS**1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA**

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2017.12.31		2018.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó bevétele	1 160	100,00%	0	0,00%
Ebből belföldi értékesítés	1 160	100,00%	0	0,00%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	0	0,00%	0	0,00%
Pénzügyi bevételek	0	0,00%	54	100,00%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	1 160	100%	54	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2017.12.31		2018.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	3 955	39,76%	15 898	41,65%
Személyi jellegű ráfordítások	5 928	59,60%	17 465	45,75%
Értécsökkenési leírás	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb ráfordítás	17	0,17%	4 714	12,35%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	46	0,46%	97	0,25%
ÖSSZESEN:	9 946	100%	38 174	100%

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-38 120
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
		Kötelezettségnek a ST 3x-sát meghaladó részére eső kamat	19 184	
Összesen	0	Összesen	19 184	
Társasági adó alap				-18 936
Társasági adó (9%)				0
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				0

A Társaság a nyereségminimum szerinti adót nem fizeti meg.

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2017.12.31	2018.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	83,94	86,10
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	-0,41	12,23
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	-3 156,55	-9,92
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	99,52	85,16
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	-0,48	14,21
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	4,93	0,92
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	-7,53	0
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek) x 100	0,00	0,00
Hitelfedezeti mutató (követelések/Rövid.lej.köt.)	0,61	0,25
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,01	0,00
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	194 854	-25 374

VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaság a vezető tisztségviselőnek nem folyósított előlegeket és kölcsönt, a nevében nem vállalt garanciákat.

A Társaság a 2018. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2018. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2018. üzleti évben környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz beszerzés nem volt, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalékot nem képzett, környezetvédelemmel kapcsolatosan 250 e Ft-ot fordított környezetvédelmi tanulmányra és 3.990 e Ft-ot fakivágás pénzbeli megváltására.

A tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt jelentős, lényeges összegű hiba nem volt.

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2018. december 31-i egyszerűsített éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

Budapest, 2019. április 18.

Optimum-Gamma
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Dóczy utca 2.
Adószám: 25809026-2-41

Réfy Imre
ügyvezető