

**Optimum-Gamma
Ingatlanbefektetési Kft.
2020. 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”) 2020. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 11 212 804 ezer Ft, az adózott eredmény -52 438 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 2020. 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”).

A 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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 közzétegye 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 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.



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.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni 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 eredő, 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 hívunk 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.
- 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.

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.



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.

- 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, 2021. május 31.

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.

2	5	8	0	9	0	2	6	6	8	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	2	9	0	3	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

a vállalkozás megnevezése

1013 Budapest, Döbrentei u. 2.

a vállalkozás címe

2020.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2021. május 31.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Eredménykimutatás "A" változat

2020.01.01-2020.12.31

Vállalkozás megnevezése:
 Statisztikai számjel:
 Cégjegyzék száma:
 Fordulónap

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
 25809026-6820-113-01
 01-09-290310
 2020.12.31

e Ft

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-		-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-	-	-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	35	-	4
<i>Ebből: visszaírt értékesítés</i>	-		-
05. Anyagköltség	509		102
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	27 980		30 106
07. Egyéb szolgáltatások értéke	800		901
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-		-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	29 289	-	31 109
10. Bérköltség	14 400		14 400
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	43		41
12. Bérjárulékok	2 888		1 579
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	17 331	-	16 020
VI. Értékcsökkenési leírás			198
VII. Egyéb ráfordítások	4 715		5 185
<i>Ebből: értékesítés</i>	-		-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 51 300	-	- 52 508
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	37		165
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	37	-	165
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-		-
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-		-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-		-
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	-		-
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	55		95
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-		-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	55	-	95
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	- 18	-	70
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	- 51 318	-	- 52 438
X. Adófizetési kötelezettség			
D. Adózott eredmény (+C-X)	- 51 318	-	- 52 438

Keltetés: Budapest, 2021. május 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Mérleg "A" változat

2020.01.01-2020.12.31

Vállalkozás megnevezése:
 Statisztikai számjel:
 Cégjegyzék száma:
 Fordulónap

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
 25809026-6820-113-01
 01-09-290310
 2020.12.31

e Ft

ESZKÖZÖK (aktívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
A. Befektetett eszközök	6 049 438	-	9 320 080
I. Immateriális javak	-	-	-
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	-	-	-
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
II. Tárgyi eszközök	6 049 438	-	9 320 080
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-	1 354 310
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-	-
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	-	-	10 387
4. Tenyészállatok	-	-	-
5. Beruházások, felújítások	2 207 828	-	5 330 050
6. Beruházásokra adott előlegek	3 841 610	-	2 625 333
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-	-
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
4. Tartósan adott kölcsön jelentős részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-	-
5. Egyéb tartós részesedés	-	-	-
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-	-
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
B. Forgóeszközök	191 685	-	1 892 381
I. Készletek	-	-	-
1. Anyagok	-	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növéndék-, hízó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Árúk	-	-	-
6. Készletekre adott előlegek	-	-	-
II. Követelések	60 327	-	1 790 085
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-	-
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	460	-	-
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	59 867	-	1 790 085
7. Követelések értékelési különbözete	-	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
III. Értékpapírok	-	-	-
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
IV. Pénzeszközök	131 358	-	102 296
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Bankbetétek	131 358	-	102 296
C. Aktív időbeli elhatárolások	14	-	343
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	-	-
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	14	-	343
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	6 241 137	-	11 212 804

Keltetés: Budapest, 2021. május 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)
 Optimum-Gamma
 Ingatlanbefektetési Kft.
 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
 Adószám: 25809026-2-11

Mérleg "A" változat

2020.01.01-2020.12.31

Vállalkozás megnevezése:

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

Statistikai számjel:

25809026-6820-113-01

Cégjegyzék száma:

01-09-290310

Fordulónap

2020.12.31

e Ft

FORRÁSOK (passzívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
D. Saját tőke	204 389	-	151 951
I. Jegyzett tőke	4 000		4 000
<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéke</i>	-		-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-		-
III. Tőketartalék	299 000		200 389
IV. Eredménytartalék	- 47 293		-
V. Lekötött tartalék	-		-
VI. Értékelési tartalék	-		-
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-		-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
VII. Adózott eredmény	- 51 318		- 52 438
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
3. Egyéb céltartalék	-		-
F. Kötelezettségek	5 910 163	-	10 917 995
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdonosi részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-		-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 764 900	-	-
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-		-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
3. Tartozások kötvény kibocsátásból	-		-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-		-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 764 900		-
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 145 263	-	10 917 995
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>- ebből: az átváltoztatható kötvények</i>	-		-
2. Rövid lejáratú hitelek	-		-
3. Vevőktől kapott előlegek	-		-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14 063		284 566
5. Váltótartozások	-		-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 130 618		10 454 527
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	582		178 902
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
G. Passzív időbeli elhatárolások	126 585	-	142 858
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	126 585		142 858
3. Halasztott bevételek			
Források összesen	6 241 137	-	11 212 804

Keltetés: Budapest, 2021. május 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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, 2021. május 31.

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 cégjegyzékszám: 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
MNB-Ingatlan Kft. 1054 Budapest, Szabadság tér 9., cg.: 01-09-282793	100	4.000.000,- Ft
alaptőke összesen:	100	4.000.000,-Ft

A képviselőre 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 könyvvizsgálatot bíz meg. A könyvvizsgálat éves díja 2.000.000 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

1158 Budapest, Neptun utca 90. 9. em. 38.
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.: 205544

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 2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2020-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 2020-ban megbízási díj jogcímen történt kifizetés.

A Társaság fő tevékenységéből nem ért el bevételt.

A vállalkozásnál 2020-ban jogkövetési vizsgálatot tartottak a hatóság megállapítást nem tett.

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: 2021. 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
Költségnevek tételei	meghaladja az adott költségneven 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		2019.12.31		2020.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
A	Befektetett eszközök	6 049 438	96,93%	9 320 080	83,12%
B	Forgóeszközök	191 685	3,07%	1 892 381	16,88%
C	Aktív időbeli elhatárolás	14	0,00%	343	0,00%
	Eszközök összesen	6 241 137	100%	11 212 804	100%

Befektetett eszközök

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2020.01.01	Növekedés 2020.	Átsorolás 2020.	Csökkenés 2020.	Bruttó érték 2020.12.31	Megoszlási %
Immateriális javak összesen:	-	-	-	-	-	0,00%
Ingatlanok	-	1 354 310			1 354 310	14,53%
Műszaki gépek, berendezések	-				-	0,00%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-	10 585			10 585	0,11%
Befejezetlen beruházás:	2 207 828	4 487 117		1 364 895	5 330 050	57,19%
Beruházásokra adott előlegek:	3 841 610	984		1 217 261	2 625 333	28,17%
Tárgyi eszközök összesen:	1 799 792	5 852 996	-	2 582 156	9 320 278	100,00%
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	0,00%
Befektetett eszközök mindösszesen:	1 799 792	5 852 996	-	2 582 156	9 320 278	100,00%

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2020.12.31	Halmazott écs. 2020.01.01	Átsorolás 2020.	Écs kivezetése 2020.	Tárgyév i écs. 2020.	Nettó érték 2020.12.31
Immateriális javak összesen:	-	-	-	-	-	-
Ingatlanok	1 354 310		-	-		1 354 310
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	-
Egyéb gépek, berendezések, járművek	10 585		-	-	198	10 387
Befejezetlen beruházás:	5 330 050	-	-	-	-	5 330 050
Beruházásokra adott előlegek:	2 625 333					2 625 333
Tárgyi eszközök összesen:	9 320 278	-	-	-	198	9 320 080
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen:	9 320 278	-	-	-	198	9 320 080

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		2019.12.31		2020.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	0	0,00%	0	0,00%
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	460	0,76%	0	0,00%
3	Jelentős tul. rész. visz. lévő váll. sz.	0	0,00%	0	0,00%
4	Egyéb rész. visz. lévő váll. sz.	0	0,00%	0	0,00%
5	Váltókövetelések	0	0,00%	0	0,00%
6	Egyéb követelés	59 867	99,24%	1 790 085	100,00%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív ért. Kül.	0	0,00%	0	0,00%
	Követelések összesen	60 327	100%	1 790 085	100%

Az egyéb követelések között a visszaigényelt, illetve a következő időszakban visszaigényelhető ÁFA, a bérlet iroda, gépjármű után fizetett kaució, a szállítói túlfizetés és a fedezeti számla összege szerepel.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2019.12.31		2020.12.31	
		Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	131 358	100,00%	102 296	100,00%
	Pénzeszközök összesen	131 358	100%	102 296	100%

A 102.296 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Állományát a 2020. évet érintő Web hosztíng és a casco biztosítás költség teszi ki 343 e Ft értékben.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2019.12.31		2020.12.31	
		Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
D	Saját tőke	204 389	3,27%	151 951	1,36%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	5 910 163	94,70%	10 917 995	97,37%
G	Passzív időbeli elhatárolás	126 585	2,03%	142 858	1,27%
	Források összesen	6 241 137	100%	11 212 804	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2019.12.31	2020.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	4 000	4 000
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	299 000	200 389
IV.	Lekötött tartalék	0	0
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	-47 293	0
VII.	Adózott eredmény	-51 318	-52 438
D	Saját tőke összesen	204 389	151 951

Céltartalék

Ezen a mérleg soron nem szerepel adat.

Hátrasorolt kötelezettségek

Ezen a mérleg soron nem szerepel adat.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		Összeg eFt		Összeg eFt	
		Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
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%
		1 764 900	100,0	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben		0%		
	Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal	0	0,00%	0	0,00%
7	szemben				
8	Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
II		1 764 900	0%		
. Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen				0	0%

A tulajdonos váltáskor a kölcsön összege kifizetésre került.

Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2019.12.31		2020.12.31	
		Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
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	14 063	0,34%	284 566	2,61%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	4 130 618	99,65%	10 454 527	95,76%
7	Jelentős tul.rész.viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb részesedési visz.lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb	582	0,01%	178 902	1,64%
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	4 145 263	100%	10 917 995	100%

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között az adók és járulékok, valamint a garanciális visszatartás összege szerepel.

Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2020. évi könyvelés zárási díja, a könyvvizsgálati díj és egyéb díjak, valamint a kapott kölcsön utáni kamat teszi ki 141.833 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	2019.12.31		2020.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó bevétele	0	0,00%	0	0,00%
Ebből belföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	35	48,61%	4	2,37%
Pénzügyi bevételek	37	51,39%	165	97,63%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	72	100%	169	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2019.12.31		2020.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	29 289	56,99%	31 109	59,13%
Személyi jellegű ráfordítások	17 331	33,72%	16 020	30,45%
Értékcsökkenési leírás	0	0,00%	198	0,38%
Egyéb ráfordítás	4 715	9,17%	5 185	9,86%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	55	0,11%	95	0,18%
ÖSSZESEN:	51 390	100%	52 607	100%

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-52 438
<i>Adóalap csökkentő tételek</i>		<i>Adóalap növelő tételek</i>		
<i>Értéksökkenés</i>	350	<i>Értéksökkenés</i>	198	
<i>Összesen</i>	350	<i>Összesen</i>	198	
Társasági adó alap				-52 590
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:	2019.12.31	2020.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	96,93	83,12
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	3,27	1,36
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	-1 934,34	-5 939,82
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	94,70	97,37
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	3,38	1,63
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	0,05	0,17
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	0,00	0,00
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek) x 100	0,00	0,00
Hitelfedezeti mutató (követelések/Rövid.lej.köt.)	0,01	0,16
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,00	0,00
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	-3 953 578	-9 025 614

VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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

A Társaság a 2020. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2020. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2020. üzleti évben környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz beszerzés nem volt, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalékot nem képzett, környezetvédelemmel kapcsolatosan költséget nem számolt el.

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 2020. december 31-i egyszerűsített éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

A Társaság folyamatosan vizsgálja a vírus (COVID-19) okozta társadalmi és gazdasági hatásokat. A Covid-19 vírus gyors terjedése, valamint a társadalmi és gazdasági hatása hazánkban és világszerte a feltevések és becslések felülvizsgálatát igényelheti, amelyek az eszközök és források könyv szerinti értékének lényeges kiigazításához vezethet a következő pénzügyi évben. Ebben a szakaszban a vezetés felmérése alapján a járváynak nincs hatása a Társaság működésére, negatív hatás nem állapítható meg.

Budapest, 2021. május 31.

Réfy Imre

ügyvezető

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