

25569696-6820-113-01
Statisztikai számjel

01-09-282790
Cégjegyzék száma

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Döbrentei u. 2.

Egyszerűsített éves beszámoló

2021. december 31.

Keltezés: 2022. január 21.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Omega
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25569696-2-41

P.H.

25569696-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282790

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2021. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	2 335 807	0	1 529 392
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5 807		0
3	Immateriális javak értékhelyesbítése (02. sorból)	0		0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0		1 529 392
5	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése (04. sorból)	0		0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	2 330 000		0
7	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése (06.sorból)	0		0
8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete (06.sorból)	0		0
9	B. Forgóeszközök	18 542	0	33 502
10	I. KÉSZLETEK	0		0
11	II. KÖVETELÉSEK	17 945		19 431
12	Követelések értékelési különbözete (11.sorból)	0		0
13	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete (11. sorból)	0		0
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0		0
15	Értékpapírok értékelési különbözete (14. sorból)	0		0
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	597		14 071
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	16		0
18	Eszközök összesen	2 354 365	0	1 562 894

Keltezés: 2022. január 21.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Omega
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25569696-2-41

25569696-6820-113-01

Statisztikai számjel

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282790

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2021. 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	73 073	0	-41 202
2	I. JEGYZETT TŐKE	10 000		10 000
3	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
4	III. TŐKETARTALÉK	5 517		5 517
5	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	74 180		57 556
6	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	5 807		0
7	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
8	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-22 431		-114 275
9	E. Céltartalékok	0		0
10	F. Kötelezettségek	2 243 991	0	1 594 449
11	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
12	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 208 000		0
13	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	35 991		1 594 449
14	G. Passzív időbeli elhatárolások	37 301		9 647
15	Források összesen	2 354 365	0	1 562 894

Keltezés: 2022. január 21.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Omega
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25569696-2-41

25569696-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282790

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2021. 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	854		0
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
3	III. Egyéb bevételek	4 677		1 982
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	11 055		10 136
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	2 281		2 334
6	VI. Értékcsökkenési leírás	6 335		5 807
7	VII. Egyéb ráfordítások	7		3 358
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-14 147	0	-19 653
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	549		105
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 822		94 727
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-8 273	0	-94 622
12	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-22 420	0	-114 275
13	X. Adófizetési kötelezettség	11		0
14	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-22 431	0	-114 275

Keltezés: 2022. január 21.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Omega
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám 25569696-2-41

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Döbrentei utca 2.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2022. január 21.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.
Székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Gazdálkodási formája: Korlátolt Felelősségű Társaság
Létesítő okirat kelte: 2016.05.18.
Bejegyzés kelte: 2016.05.24.
A Társaság cégjegyzékszám:01-09-282790
A Társaság adószáma: 25569696-2-41
A Társaság statisztikai száma:25569696-6820-113-01
A Társaság Alapítója: OPTIMA Befektetési-, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.
A Társaság alaptőkéje: 10.000.000,-Ft

A Társaság tulajdonosai:

Név	Tulajdon %	Összeg
OPTIMA Befektetési Zrt. (cg: 01-10-048464) 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.	100	10.000.000,- Ft
jegyzett tőke összesen:	100	10.000.000,-Ft

A cégjegyzés módja: az ügyvezető önállóan jegyzi a céget

Ügyvezető: Figura Balázs (an.: Csutora Margit, szül. idő: 1979.08.29., 2628 Szob, Tompa Mihály köz 5. adóazonosító jel: 8411473287)
Jogviszony kezdete: 2020.12.23.

Felügyelő Bizottság: nincs

Egyszerűsített éves beszámoló aláírására kötelezett: Figura Balázs ügyvezető

Könyvvizsgálat: A szervezet könyvvizsgálatra nem kötelezett.

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 2021. január 1. - 2021. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2021-BEN

A cégnek statisztikai létszáma 1,4 fő volt.

A Társaság fő tevékenységéből nem ért el bevételt.

A vállalkozásnál 2021-ben hatósági ellenőrzés 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: 2022. 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	megaladja az egyéb bevételek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek bevételei	megaladja a pénzügyi műveletek bevételeinek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Költségnemek tételei	megaladja az adott költségnemen belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri a 15 M Ft-ot
Egyéb ráfordítások	megaladja az egyéb ráfordítások 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek ráfordításai	megaladja 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	2020.12.31		2021.12.31	
	Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
A Befektetett eszközök	2 335 807	99,21%	1 529 392	97,86%
B Forgóeszközök	18 542	0,79%	33 502	2,14%
C Aktív időbeli elhatárolás	16	0,00%	0	0,00%
Eszközök összesen	2 354 365	100%	1 562 894	100%

Befektetett eszközök

Adatok e Ft

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2021.01.01	Növekedés 2021.	Átsorolás 2021.	Csökkenés 2021.	Bruttó érték 2021.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált költsége	31 676	-	-	-	31 676	2,03%
Vagyoni értékű jogok	-	-	-	-	-	0,00%
Immateriális javak összesen:	31 676	-	-	-	31 676	2,03%
Ingatlanok	-	-	-	-	-	0,00%
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-	-	-	-	-	0,00%
Befejezetlen beruházás:	-	1 379 392	-	-	1 379 392	88,36%
Beruházásra adott előleg	-	150 000	-	-	150 000	9,61%
Tárgyi eszközök összesen:	-	1 529 392	-	-	1 529 392	97,97%
Befektetett pénzügyi eszközök:	2 330 000	-	-	2 330 000	-	0,00%
Befektetett eszközök mindösszesen:	2 361 676	1 529 392	-	2 330 000	1 561 068	100,00%

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2021.12.31	Halmozott écs. 2021.01.01	Átsorolás 2021.	Écs kivezetése 2021.	Tárgyévi écs. 2021.	Nettó érték 2021.12.31
Alapítás aktivált költsége	31 676	25 869	-	-	5 807	-
Vagyoni értékű jogok	-	-	-	-	-	-
Immateriális javak összesen:	31 676	25 869	-	-	5 807	-
Ingatlanok	-	-	-	-	-	-
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	-
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-	-	-	-	-	-
Befejezetlen beruházás:	1 379 392	-	-	-	-	1 379 392
Beruházásra adott előleg	150 000	-	-	-	-	150 000
Tárgyi eszközök összesen:	1 529 392	-	-	-	-	1 529 392
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen:	1 561 068	25 869	-	-	5 807	1 529 392

Készletek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK	2020.12.31		2021.12.31	
	Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1 Vevők	6 897	38,43%	5 775	29,72%
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 követelés	11 048	61,57%	13 656	70,28%
7 Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8 Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Követelések összesen	17 945	100%	19 431	100%

A 19.646.e Ft összegű vevő követelésen 13.871 e Ft a kumulált értékvesztés, így a mérlegértéke 5.775 e Ft.

Egyéb követelések között adó túlfizetések szerepelnek.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK	2020.12.31		2021.12.31	
	Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1 Pénztár, csekkek	2	0,34%	2	0,01%
2 Bankbetétek	595	99,66%	14 069	99,99%
Pénzeszközök összesen	597	100%	14 071	100%

A 14.071 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvekkel egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2020.12.31		2021.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
D	Saját tőke	73 073	3,10%	-41 202	-2,64%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	2 243 991	95,31%	1 594 449	102,02%
G	Passzív időbeli elhatárolás	37 301	1,58%	9 647	0,62%
	Források összesen	2 354 365	100%	1 562 894	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2020.12.31	2021.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	10 000	10 000
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	5 517	5 517
IV.	Lekötött tartalék	5 807	0
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	74 180	57 556
VII.	Adózott eredmény	-22 431	-114 275
D	Saját tőke összesen	73 073	-41 202

Saját tőke változásai adatok e HUF	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	10 000	-	-	-	10 000
Tőketartalék	5 517	-	-	-	5 517
Lekötött tartalék	5 807	-	5 807	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Eredménytartalék	74 180	5 807	22 431	-	57 556
Adózott eredmény	22 431	-	136 706	-	114 275
Összesen:	117 935	5 807	164 944	-	41 202

Céltartalék

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Hátrasorolt kötelezettségek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2020.12.31		2021.12.31	
		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	5 714	15,88%	5 775	0,36%
4	Szállítók	84	0,23%	13 325	0,84%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	25 832	71,77%	1 575 000	98,78%
7	Jelentős tul.rész.visz. lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb részesedési visz.lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb röv. lej. köt.	4 361	12,12%	349	0,02%
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	35 991	100%	1 594 449	100%

Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2021. évi éves zárás díja teszi ki.

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

VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2020.12.31		2021.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó bevétele	854	14,05%	0	0,00%
Ebből belföldi értékesítés	854	14,05%	0	0,00%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	4 677	76,92%	1 982	94,97%
Pénzügyi bevételek	549	9,03%	105	5,03%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	6 080	100%	2 087	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2020.12.31		2021.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	11 055	38,79%	10 136	8,71%
Személyi jellegű ráfordítások	2 281	8,00%	2 334	2,01%
Értékcsökkenési leírás	6 335	22,23%	5 807	4,99%
Egyéb ráfordítás	7	0,02%	3 358	2,89%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 822	30,95%	94 727	81,41%
ÖSSZESEN:	28 500	100%	116 362	100%

A pénzügyi műveletek ráfordításának jelentős része az Optimum Omega 2031 nevű kötvény után fizetett kamat miatt keletkezett, a kötvény 2021.10.18-án bevonásra került.

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-114.275
<i>Adóalap csökkentő tételek</i>		<i>Adóalap növelő tételek</i>		
Értékcsökkenési leírás	5.807	Értékcsökkenési leírás	5.807	
Visszaírt értékvesztés	743	Bírság	595	
		Egyéb	2.514	
Összesen	6.550	Összesen	8.916	
Társasági adó alap				-111.909
Társasági adó (9%)				0
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				0

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2020.12.31	2021.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	99,21	97,86
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	3,10	-2,64
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	-23,88	3 788,52
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	95,31	102,02
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	3,13	-2,69
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	0,52	0,02
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	-16,57	N/A#
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek) x 100	N/A	0,00
Hitelfedezeti mutató (követelések/Rövid.lej.köt.)	0,50	0,01
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	82,11	0,43
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	-17 449	-1 560 947

VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaságnál a vezető tisztségviselőinek, az igazgatóságnak, a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előlegeket és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciákat.

A Társaság a 2021. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2021. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2021. 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 2021. 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 járványnak nincs hatása a Társaság működésére, negatív hatás nem állapítható meg.

Budapest, 2022. január 21.

Optimum-Omega
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2
Adószám: 25569696-2-41



Figura Balázs

ügyvezető