

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. („a Társaság”) 2022. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23 826 147 ezer Ft, az adózott eredmény 82 851 ezer Ft veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződött 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 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött 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 beszámolóért 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 közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvén 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.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 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 észszerű 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. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak 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 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 észszerűségét.
- 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, 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 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.

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, 2023. május 5.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

Kalavszky Márton
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007413

OPTIMUM-GAMMA INGATLANBEFEKTETÉSI KFT.

**KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS ÉS
EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓ**

2022. DECEMBER 31.

25809026-6820-113-01
Statisztikai számjel

01-09-290310
Cégjegyzék száma

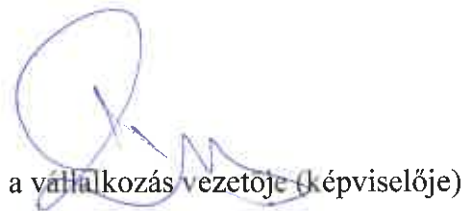
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.

Egyszerűsített éves beszámoló

2022. december 31.

Keltezés: 2023. május 5.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Krisztina körút 32., 4.em.
Adószám: 25809026-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-290310

25809026-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-290310

Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2022. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	17 102 323	0	22 958 833
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Immateriális javak értékkeljesbítése (02. sorból)	0	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 102 323	0	22 958 833
5	Tárgyi eszközök értékkeljesbítése (04. sorból)	0	0	0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
7	Befektetett pénzügyi eszközök értékkeljesbítése (06.sorból)	0	0	0
8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete (06.sorból)	0	0	0
9	B. Forgóeszközök	3 235 589	0	862 961
10	I. KÉSZLETEK	0	0	7 500
11	II. KÖVETELÉSEK	2 941 655	0	808 651
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	293 934	0	46 810
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	258	0	4 353
18	Eszközök összesen	20 338 170	0	23 826 147

Keltezés: 2023. május 5.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Krisztina körút 32., 4.em.
Adószám: 25809026-2-41
Cégjegyzék szám: 01-09-290310

25809026-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-290310

12

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2022. 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	D. Saját tőke	98 373	0	15 522
2	I. JEGYZETT TŐKE	4 000	0	4 000
3	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
4	III. TŐKETARTALÉK	200 389	0	200 389
5	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-52 438	0	-106 016
6	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
7	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
8	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-53 578	0	-82 851
9	E. Céltartalékok	0	0	0
10	F. Kötelezettségek	19 749 167	0	21 464 338
11	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
12	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
13	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	19 749 167	0	21 464 338
14	G. Passzív időbeli elhatárolások	490 630	0	2 346 287
15	Források összesen	20 338 170	0	23 826 147

Keltezés: 2023. május 5.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Krisztina körút 32., 4.em.
Adószám: 25809026-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-290310

25809026-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-290310

Cégjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2022. 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	0	0	217
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
3	III. Egyéb bevételek	30	0	22
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	28 292	0	56 788
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	18 500	0	25 010
6	VI. Értékcsökkenési leírás	1 207	0	1 225
7	VII. Egyéb ráfordítások	5 523	0	67
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-53 492	0	-82 851
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	86	0	0
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-86	0	0
12	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-53 578	0	-82 851
13	X. Adófizetési kötelezettség	0		0
14	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-53 578	0	-82 851

Keltezés: 2023. május 5.



Állatközvetítő vezetője (képviselője)

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Krisztina körút 32., 4.em.
Adószám: 25809026-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-290310

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2023. május 5.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
Székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.
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. (cg.: 01-09-282793) 1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. e. tagsági jogviszony kezdete: 2020.05.11.	100	4.000.000,- Ft
alaptőke összesen:	100	4.000.000,-Ft

A képviseletre jogosult adatai: Réfy Imre - ügyvezető
2013 Pomáz, Körte utca 34.
Jogviszony kezdete: 2017.08.01
Jogviszony vége: 2023.06.30

A cégjegyzés módja: önálló, jogviszony kezdete: 2017.08.01

Felügyelőbizottság tagjai: Bozó Péter Pál
1021 Budapest, Völgy utca 14. B. ép. 2. em. 21.
Jogviszony kezdete: 2021.08.23.

Dr. Krammer Henriett
2000 Szentendre, Pipiske utca 18. B. ép.
Jogviszony kezdete: 2021.08.23.

Dr. Kásmann Tünde
1155 Budapest, Etele út 34/B 8. em. 47.
Jogviszony kezdete: 2022.07.01

Pekár Tímea
1188 Budapest, Póth Irén utca 77. 2. em. 4.
Jogviszony kezdete: 2021.08.23.
Jogviszony vége: 2022.06.30

Egyszerűsített éves beszámoló aláírására kötelezett: Réfy Imre ügyvezető

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra nem kötelezett, azonban saját elhatározásból beszámolója felülvizsgálatával könyvvizsgálót bíz meg. A könyvvizsgálat éves díja 10 M Ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló adatai: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
kamarai nyilvántartási szám: 001464

Kijelölt könyvvizsgáló: Kalavszky Márton
1037 Budapest, Göllöncsér utca 41.
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007413

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 2022. január 01. - 2022. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2022-BEN

A cégnek 1 ügyvezetője van, aki megbízási jogviszonyban látja el tisztségét, megbízatása határozott időre vonatkozik: 2017.08.01-2023.06.30. Az ügyvezető részére 2022-ben megbízási díj jogcímen történt kifizetés.

A Társaság fő tevékenységéből nem ért el bevételt.

A vállalkozásnál 2022-ben hatósági vizsgálatot nem tartottak.

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 200 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: 2023. 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	2021.12.31		2022.12.31	
	Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
A Befektetett eszközök	17 102 323	84,09%	22 958 833	96,36%
B Forgóeszközök	3 235 589	15,91%	862 961	3,62%
C Aktív időbeli elhatárolás	258	0,00%	4 353	0,02%
Eszközök összesen	20 338 170	100%	23 826 147	100%

Befektetett eszközök

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2022.01.01	Növekedés 2022.	Átsorolás 2022.	Csökkenés 2022.	adatok e Ft	
					Bruttó érték 2022.12.31	Megoszlási %
Immateriális javak összesen:	-	-	-	-	-	0,00%
Ingyen szerzett immateriális javak	1 354 310				1 354 310	5,90%
Műszaki gépek, berendezések	-				-	0,00%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	10 742				10 742	0,05%
Befejezetlen beruházás:	15 315 806	6 280 605			21 596 411	94,05%
Beruházásokra adott előlegek:	422 870		- 422 870		-	0,00%
Tárgyi eszközök összesen:	17 103 728	6 280 605	- 422 870		22 961 463	100,00%
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	0,00%
Befektetett eszközök mindösszesen:	17 103 728	6 280 605	- 422 870		22 961 463	100,00%

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2022.12.31	Halmazott écs. 2022.01.01	Átsorolás 2022.	Écs kivezetése 2022.	adatok e Ft	
					Tárgyévi écs. 2022.	Nettó érték 2022.12.31
Immateriális javak összesen:	-	-	-	-	-	-
Ingyen szerzett immateriális javak	1 354 310					1 354 310
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	-
Egyéb gépek, berendezések, járművek	10 742	1 405			1 225	8 112
Befejezetlen beruházás:	21 596 411					21 596 411
Beruházásokra adott előlegek:	-					-
Tárgyi eszközök összesen:	22 961 463	1 405			1 225	22 958 833
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen:	22 961 463	1 405			1 225	22 958 833

2017.06.27-én került a Társaság tulajdonába a 8172 Balatonakarattyá, Koppány sor 41. sz. alatti ingatlan, ennek felújítása befejeződött, a próbaüzem 2023. február 28-al véget ért. A felújítást és a próbaüzemet követően, az ingatlan értékesítésre került az anyavállalat részére 2023. április 12-én.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2021.12.31		2022.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	0	0,00%	0	0,00%
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	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	2 941 655	100,00%	808 651	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		2 941 655	100%	808 651	100%

Az egyéb követelések között a visszaigényelt, illetve a következő időszakban visszaigényelhető ÁFA, a bérelt iroda után fizetett kaució és a fedezeti számla összege (738.088 e Ft) szerepel.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2021.12.31		2022.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	293 934	100,00%	46 810	100,00%
Pénzeszközök összesen		293 934	100%	46 810	100%

A 46.810 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Állományát a 2022. évet érintő Web hoszting, szoftver díjak, biztosítási díjak (casco, felelősség és vagyonbiztosítás) költsége teszi ki 4.353 e Ft értékben.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2021.12.31		2022.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
D	Saját tőke	98 373	0,48%	15 522	0,07%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	19 749 167	97,11%	21 464 338	90,08%
G	Passzív időbeli elhatárolás	490 630	2,41%	2 346 287	9,85%
Források összesen		20 338 170	100%	23 826 147	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2021.12.31	2022.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	4 000	4 000
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	200 389	200 389
IV.	Lekötött tartalék	0	0
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	-52 438	-106 016
VII.	Adózott eredmény	-53 578	-82 851
D	Saját tőke összesen	98 373	15 522

Saját tőke változásai adatok eFt	Nyitó 2022.01.01	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró 2022.12.31
Jegyzett tőke	4 000				4 000
Tőketartalék	200 389				200 389
Lekötött tartalék	-				-
Értékelési tartalék	-				-
Eredménytartalék	- 52 438			-53 578	-106 016
Adózott eredmény	- 53 578	0	82 851	53 578	-82 851
Összesen:	98 373	0	82 851	0	15 522

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		2021.12.31		2022.12.31	
		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	1 981 259	10,03%	136 450	0,64%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	17 274 927	87,47%	20 582 484	95,89%
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	492 981	2,50%	745 404	3,47%
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	19 749 167	100%	21 464 338	100%

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között az adók és járulékok, nem számlázott szolgáltatások, valamint garanciális visszatartás (742.149 e Ft) összege szerepel. A kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségen 14.005 e Ft összegű szállítói és 20.568.479 e Ft összegű beruházási kölcsön szerepel.

Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2022. évi könyvelés zárási díja, a könyvvizsgálati díj és egyéb díjak, valamint a kapott kölcsön utáni kamat teszi ki 2.343.443 e Ft összegben.

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

VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2021. év		2022. év	
	eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó bevétele	0	0,00%	217	90,79%
Ebből belföldi értékesítés	0	0,00%	217	90,79%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	30	100,00%	22	9,21%
Pénzügyi bevételek	0	0,00%	0	0,00%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	30	100%	239	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2021. év		2022. év	
	eFt	%	eFt	%
Anyagijellegű ráfordítások	28 292	52,78%	56 788	68,35%
Személyi jellegű ráfordítások	18 500	34,51%	25 010	30,10%
Értékcsökkenési leírás	1 207	2,25%	1 225	1,47%
Egyéb ráfordítás	5 523	10,30%	67	0,08%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	86	0,16%	0	0,00%
ÖSSZESEN:	53 608	100%	83 090	100%

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma: 0

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-82 851
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
<i>Értékcsökkenés</i>	2 187	<i>Értékcsökkenés</i>	1 225	
<i>Kulturális örökségvédelmi beruházás -- kapcsoló vállalkozásnál nem érvényesített</i>	830 234	<i>Kamatlevonás korlátozás</i>	914 047	
Összesen	832 421	Összesen	915 272	
Társasági adó alap				0
Társasági adó (9%)				0
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				0

A Társaság az általános szabályok szerinti adót választja, adót nem fizet.

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	84,09	96,36
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	0,48	0,07
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	-16 786,70	-132 723,73
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	97,10	90,09
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	0,58	0,07
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	0,16	0,04
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	N/A	-381,80
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek) x 100	0,00	0,00
Hítelfedezeti mutató (követelések/Rövid.lej.köt.)	0,15	0,04
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,00	0,00
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	-16 513 578	-20 601 377

VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat

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

A Társaság a 2022. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2022. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2022. 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 történt esemény: a Társaság a tulajdonában lévő ingatlant értékesítette az anyavállalat részére. A tranzakció 2023 áprilisban került végrehajtásra. E tranzakciót leszámítva, a mérlegfordulónapon túl nem történt más olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2022. december 31-i egyszerűsített éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

A Társaság folyamatosan vizsgálta a vírus (COVID-19) okozta társadalmi és gazdasági hatásokat. A vezetés felmérése alapján a járválynak negatív hatása nem állapítható meg a Társaság működésére.

A vállalatnak nincs jelentős közvetlen kitettsége Ukrajnával, Oroszországgal vagy Fehéroroszországgal szemben. Árbevétele jelenleg nincs, továbbá sem beszállítói és szolgáltató, sem pedig banki, illetve befektetői kapcsolata nincs az említett három országgal.

Ebben a szakaszban a vezetés felmérése alapján az Orosz-Ukrán konfliktusnak nincs hatása a Társaság működésére, negatív hatás nem állapítható meg.

Budapest, 2023. május 5.



Réfy Imre
ügyvezető

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Krisztina körút 32., 4.em.
Adószám: 25809026-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-290310