

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonosa részére

Vélemény

Elvégeztük az Optimum-Penta 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 13 173 584 ezer Ft, az adózott eredmény -243 717 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

A Társaság saját tőkéje a tárgy év veszteséges működése miatt 2018. december 31.-én 199 008 ezer Ft-ra csökkent, így nem éri el a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk) előírt minimális szintet. A Ptk. 3:189. paragrafusának értelmében, ha a korlátolt felelősségű társaság saját tőkéje a veszteség következtében 3 millió Ft alá csökkent, akkor az Alapítónak határoznia kell a pótbefizetés előírásáról vagy - ha ennek lehetőségét a törzstőke nem tartalmazza - a törzstőke más módon való biztosításáról, illetve a törzstőke leszállításáról, mindezek hiányában a társaságnak más társasággá történő átalakulásáról, illetve jogutód nélküli megszüntetéséről. A határozatokat legkésőbb három hónapon belül végre kell hajtani.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egységtől 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.

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 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 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 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.

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.


- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítására, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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, 2019. április 5.

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

25569751-6820-113-01
Statisztikai számjel

01-09-282793
Cégjegyzék száma

Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Döbrentei u. 2.

Egyszerűsített éves beszámoló

2018. december 31.

Keltezés: 2019. április 5.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Penta
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25569751-2-41

25569751-6820-113-01

Statisztikai számjel

Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282793

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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	A. Befektetett eszközök	11 873 204	0	13 045 319
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	60 600		45 432
3	Immateriális javak érték helyesbítése (02. sorból)	0		0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	11 812 604		12 999 887
5	Tárgyi eszközök érték helyesbítése (04. sorból)	0		0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
7	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése (06. sorból)	0		0
8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete (06. sorból)	0		0
9	B. Forgóeszközök	323 291	0	124 449
10	I. KÉSZLETEK	0		0
11	II. KÖVETELÉSEK	61 995		31 259
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	261 296		93 190
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	437		3 816
18	Eszközök összesen	12 196 932	0	13 173 584

Keltezés: 2019. április 5.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Penta
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25569751-2-41

25569751-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282793

Cégjegyzék száma

"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	44 709	0	-199 008
2	I. JEGYZETT TŐKE	10 000		10 000
3	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
4	III. TŐKETARTALÉK	165 205		165 205
5	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-67 197		-175 887
6	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	60 521		45 391
7	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
8	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-123 820		-243 717
9	E. Céltartalékok	0		0
10	F. Kötelezettségek	12 151 031	0	13 369 555
11	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
12	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 833 600		7 833 600
13	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 317 431		5 535 955
14	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 192		3 037
15	Források összesen	12 196 932	0	13 173 584

Keltezés: 2019. április 5.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Penta
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Adószám: 25569751-2-41

25569751-6820-113-01

Statisztikai számjel

Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282793

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség 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	1 528		14 216
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
3	III. Egyéb bevételek	1		14 784
4	IV. Anyagi jellegű ráfordítások	72 672		85 035
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	2 351		38 186
6	VI. Értékcsökkenési leírás	16 971		17 301
7	VII. Egyéb ráfordítások	31 358		31 467
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-121 823	0	-142 989
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	3 773		10 885
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 770		111 613
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 997	0	-100 728
12	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-123 820	0	-243 717
13	X. Adófizetési kötelezettség	0		0
14	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-123 820	0	-243 717

Keltezés: 2019. április 5.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Optimum-Penta
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Dobrentei utca 2.
P.H.
Adószám: 25569751-2-41

Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Döbrentei utca 2.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2019. április 5.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.
Székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
Telephelye: 1122 Budapest, Krisztina körút 6.
Gazdálkodási formája: Korlátolt Felelősségű Társaság
Létesítő okirat kelte: 2016.05.18.
Bejegyzés kelte: 2016.05.25.
A társaság cégjegyzékszám: 01-09-282793
A társaság adószáma: 25569751-2-41
A társaság statisztikai száma: 25569751-6820-113-01
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: dr. Gyurity Bránkó Bertalan – jogviszony kezdete:2019.01.01.
(1122 Budapest, Határőr út 21 B. ép. fszt. 2. ajtó)

Makra Sándor - jogviszony kezdete: 2017.05.15.
(1146 Budapest, Hermina út 29. B lház. 1. em. 1.

Felügyelő Bizottság: Van

Felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Fömmötör Barna (an.: Polgár Marianna) - Jogviszony kezdete: 2018.09.13 (7400 Kaposvár, Adria utca 9. 2. ép. A. lház.)

Lavrincz József Kornél (an.: Vadai Erzsébet Margit) - Jogviszony kezdete: 2018.09.13 (1108 Budapest, Pázsitfű utca 19.)

Dr. Varga Levente (an.: Tóbiás Györgyi) - Jogviszony kezdete: 2018.09.13 (2049 Diósd, Tátika utca 18.)

Egyszerűsített éves beszámoló aláírására kötelezett: Makra Sándor ügyvezető

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra nem kötelezett, azonban saját elhatározásból beszámolója felülvizsgálatával könyvvizsgálatot bíz meg.

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.
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 statisztikai létszáma 2,31 fő volt.

A Társaság fő tevékenységéből is ért el bevételt, de a pénzügyi műveletekből származó bevétele tette ki összes bevételeinek jelentősebb részét.

A vállalkozásnál a 2018-ban 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: 2019.01.15.

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	11 873 204	97,35%	13 045 319	99,03%
B Forgóeszközök	323 291	2,65%	124 449	0,94%
C Aktív időbeli elhatárolás	437	0,00%	3 816	0,03%
Eszközök összesen	12 196 932	100%	13 173 584	100%

Befektetett eszközök

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2018.01.01	Növekedés 2018.	Átsorolás 2018.	Csökkenés 2018.	Bruttó érték 2018.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált költsége	75 652		-	-	75 652	0,58%
Vagyoni értékű jogok	143	1	-	-	144	0,00%
Immateriális javak összesen:	75 795	1	-	-	75 796	0,58%
Ingatlanok	6 463 205		-		6 463 205	49,41%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	9 760		-	-	9 760	0,07%
Befejezetlen beruházás:	2 084 949	3 240 555			5 325 504	40,72%
Beruházásokra adott előleg	3 256 470			2 051 140	1 205 330	9,22%
Tárgyi eszközök összesen:	11 814 383	3 240 555	-	2 051 140	13 003 799	99,42%
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	0,00%
Befektetett eszközök mindösszesen:	11 890 178	3 240 556	-	2 051 140	13 079 595	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
Alapítás aktivált költsége	75 652	15 130	-	-	15 130	45 392
Vagyoni értékű jogok	144	65	-	-	39	40
Immateriális javak összesen:	75 796	15 195	-	-	15 169	45 432
Ingatlanok	6 463 205	476	-	-	711	6 462 018
Egyéb gépek, berendezések,	9 760	1 304	-	-	1 421	7 035

járművek						
Befejezetlen beruházás:	5 325 504	-	-	-	-	5 325 504
Beruházásokra adott előleg	1 205 330					1 205 330
Tárgyi eszközök összesen:	13 003 799	1 780	-	-	2 132	12 999 887
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen:	13 079 595	16 975	-	-	17 301	13 045 319

Készletek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	271	0,44%	3 134	10,03%
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	61 724	99,56%	28 125	89,97%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
	Követelések összesen	61 995	100%	31 259	100%

Egyéb követelések között adó túlfizetések és szállítói túlfizetések, valamint kaució szerepelnek.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	13	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	261 283	100,00%	93 190	100,00%
	Pénzeszközök összesen	261 296	100%	93 190	100%

A 93.190 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvekkel egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Ezen a mérleg soron 3.816 e Ft értékben bérleti díj és közös költség szerepel.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31		2018.12.31	
		Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
D	Saját tőke	44 709	0,37%	-199 008	-1,51%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	12 151 031	99,62%	13 369 555	101,49%
G	Passzív időbeli elhatárolás	1 192	0,01%	3 037	0,02%
Források összesen		12 196 932	100%	13 173 584	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2017.12.31	2018.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	10 000	10 000
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	165 205	165 205
IV.	Lekötött tartalék	60 521	45 391
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	-67 197	-175 887
VII.	Adózott eredmény	-123 820	-243 717
D	Saját tőke összesen	44 709	-199 008

Saját tőke változásai adatok eFt	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	10 000				10 000
Tőketartalék	165 205				165 205
Lekötött tartalék	60 521		15 130		45 391
Értékelési tartalék	-				-
Eredménytartalék	- 67 197	15 130	123 820		- 175 887
Adózott eredmény	- 123 820	123 820	243 717		- 243 717
Összesen:	44 709	138 950	382 667		- 199 008

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	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	7 833 600	100,00%	7 833 600	100,00%
4	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0,00%	0	0,00%
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
7	Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0,00%	0	0,00%
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.	Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	7 833 600	100%	7 833 600	100%

A tartozások kötvénykibocsátásból 78.336 db 100.000 Ft névértékű Optimum Penta 2031 nevű kötvény összegéből áll.

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	4 149 916	96,12%	5 258 759	94,99%
3	Vevőktől kapott előlegek	0	0,00%	22	0,00%
4	Szállítók	144 702	3,35%	224 156	4,05%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	22 630	0,52%	47 732	0,86%
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 rövid lejáratú kötelezettség	183	0,00%	5 286	0,10%
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	4 317 431	100%	5 535 955	100%

Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2018. évi audit díja, a közüzem díjak, a biztosítási díj valamint a könyvelés zárási 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	2017.12.31		2018.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó bevétele	1 528	28,82%	14 216	35,64%
Ebből belföldi értékesítés	1 528	28,82%	14 216	35,64%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	1	0,02%	14 784	37,07%
Pénzügyi bevételek	3 773	71,16%	10 885	27,29%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	5 302	100%	39 885	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2017.12.31		2018.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	72 672	56,28%	85 035	29,98%
Személyi jellegű ráfordítások	2 351	1,82%	38 186	13,46%
Értékcsökkenési leírás	16 971	13,14%	17 301	6,10%
Egyéb ráfordítás	31 358	24,29%	31 467	11,10%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 770	4,47%	111 613	39,36%
ÖSSZESEN:	129 122	100%	283 602	100%

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-243 717
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
Értékcsökkenési leírás	17 323	Értékcsökkenési leírás	17 301	
		Bírság	345	
		Kötelezettségnek (kölcson, értékpapír, váltó) a ST 3x-sát meghaladó részére eső kamat	66	
Összesen	17 323	Összesen	17 212	
Társasági adó alap				-243 328
Társasági adó (9%)				0
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				0

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2017.12.31	2018.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	97,35	99,03
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	0,37	-1,51
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	-8 933,64	2 719,24
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	99,62	101,49
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	0,38	-1,53
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	0,07	0,02
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	-79,73	-10,06
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek) x 100	0,00	0,00
Hitelfedezeti mutató (követelések/Rövid.lej.köt.)	0,01	0,01
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,00	0,01
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	-3 994 140	-5 411 506

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 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 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 2018. december 31-i egyszerűsített éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

Budapest, 2019. április 5.

Optimum-Penta
Ingatlanbefektetési Kft.
1013 Budapest, Dabrenyei utca 2.
Adószám: 25569751-2-4

Makra Sándor

ügyvezető