

**Optimum-Omega Ingatlanbefektetési
Kft.**

*Egyszerűsített éves beszámoló
és
Független könyvvizsgálói jelentés*

2024. december 31.

International Consulting Team Audit



Member of Russell Bedford International -
a global network of independent professional services firm

International Consulting Team
Audit Könyvvizsgáló Kft.
1117 Budapest,
Budafoki út 91-93.

Tel: +36 (1) 33 44 279
Fax: +36 (1) 29 90 474

Bejegyezve:
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-998752

Adószám: 24266479-2-43

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. (a „Társaság”) 2024. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 10.730.730 E Ft, az adózott eredmény -8.051 E 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 2024. 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. törvény (a „számviteli törvény”) összhangban.

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 könyvvizsgálataért 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

Az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló ellenőrizte, aki 2024. május 17-én minősítés nélküli véleményt bocsátott ki arra vonatkozóan.

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

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó egyszerűsített éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közvéetegy 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.

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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok 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 közvéetételek 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, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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.

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, 2025. május 28.


.....
Gulyás Gábor

Az International Consulting Team Audit Könyvvizsgáló Kft. képviselőjében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

International Consulting Team Audit Könyvvizsgáló Kft.
1117 Budapest, Budafoki út 91-93.
Nyilvántartási szám: 004122

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007293

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2025. május 19.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

Székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.

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: 20.500.000,-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: 2022.02.28.	100	20.500.000,- Ft
alaptőke összesen:	100	20.500.000,-Ft

A képviseletre jogosult adatai: Bozó Péter Pál - ügyvezető
1021 Budapest, Völgy utca 14. B. ép. 2. em. 21
Jogviszony kezdete: 2022.04.14. - 2025.03.31.

Udud Zsolt - ügyvezető
2100 Gödöllő, Juhar utca 14.
Jogviszony kezdete: 2025.04.17.

A cégjegyzés módja: önálló

Felügyelőbizottság: A Társaságnál felügyelőbizottság választására került sor.

Felügyelőbizottsági tagok adatai: Dr. Krammer Henriett (an.: Kanyó Klára Katalin)
2000 Szentendre, Pipiske utca 18. B. ép.
Jogviszony kezdete: 2023.06.01. - 2025.04.30.

Dr. Borók György (an.: Fábik Mária)
2094 Nagykovácsi Ördögárok utca 13
Jogviszony kezdete: 2025.05.01.

Dr. Kásmann Tünde (an.: Szmeckó Anna)
1115 Budapest, Etele út 34/B 8. em. 47. ajtó
Jogviszony kezdete: 2023.06.01.

Dr. Ondrusek Eszter (an.: Kiss Mária)
1113 Budapest, Bocskai út 44. 5. em 1. ajtó
Jogviszony kezdete: 2023.06.01.

Az egyszerűsített éves beszámoló aláírására kötelezett: Udud Zsolt, ügyvezető.

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra nem kötelezett, azonban saját elhatározásból beszámolója felülvizsgálatával könyvvizsgálót bíz meg. A könyvvizsgálat éves díja 1.750.000 Ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló adatai: International Consulting Team Audit Kft.
1117 Budapest, Budafoki út 91-93.
Nyilvántartási szám: 004122

Kijelölt könyvvizsgáló: Gulyás Gábor (an: Miklós Erzsébet)
1131 Budapest, Nővér utca 42
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007293

Könyvviteli szolgáltatás: A Társaság által a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításával, az egyszerűsített 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:

- 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, (főtevékenység),
- 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele,
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység,
- 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás.

Jelen egyszerűsített éves beszámoló a 2024. január 01. – 2024. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2024-BEN

A Társaságnak egy ügyvezetője van, aki megbízási jogviszonyban látja el tisztségét, megbízatása határozatlan időre vonatkozik. Az ügyvezető részére 2024-ben megbízási díj jogcímen történt kifizetés. A 2024-es üzleti évbe az ügyvezetői tisztséget Bozó Péter Pál látta el, akinek a megbízatása 2025. március 31-én lejárt. 2025. április 17-től Udud Zsolt a Társaság új ügyvezetője.

A Társaság fő tevékenységéből nem ért el árbevételt.

A Társaságnál 2024-ben hatósági vizsgálat nem volt.

Az Állami Számvevőszék 2025 márciusában befejezte „A Pallas Athéné Domus Meriti Alapítvány gazdálkodásának ellenőrzése” valamint „A Magyar Nemzeti Bank működése szabályszerűségének ellenőrzése” című ellenőrzéseit. Az ellenőrzések érintették a Társaságot is.

A jelentés az Állami Számvevőszék hivatalos honlapján, a <https://www.asz.hu/jelentesek> menüpont alatt érhető el.

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 Társaság 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 tárgyévi eredményét összköltség eljárással állapítja meg, beszámolóját a Számviteli Törvény előírásainak figyelembe vételével készíti el, melyet könyvvizsgálóval hitelesített. Az egyszerűsített éves beszámoló részét képező mérleget az A változatban, az eredménykimutatást összköltség eljárással állítja össze a Társaság.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. május 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 Társaság 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	2023.12.31		2024.12.31	
	Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
A Befektetett eszközök	7 164 771	76,84%	9 657 126	90,00%
B Forgóeszközök	2 155 025	23,11%	1 073 189	10,00%
C Aktív időbeli elhatárolás	4 577	0,05%	415	0,00%
Eszközök összesen	9 324 373	100%	10 730 730	100%

Befektetett eszközök

adatok e Ft

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2024.01.01	Növekedés 2024.	Átsorolás 2024.	Csökkenés 2024.	Bruttó érték 2024.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált értéke	31 676	-	-	-	31 676	0,33%
Vagyoni értékű jogok	-	-	-	-	-	0,00%
Immateriális javak összesen:	31 676	-	-	-	31 676	0,33%
Ingatlanok	1 260 000	-	-	-	1 260 000	13,00%
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-	-	-	-	-	0,00%
Befejezetlen beruházás:	2 841 286	5 557 952	-	2 112	8 397 126	86,67%
Beruházásra adott előleg	3 063 485	-	-	3 063 485	-	0,00%
Tárgyi eszközök összesen:	7 164 771	5 557 952	-	3 065 597	9 657 126	99,67%
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-	0,00%
Befektetett eszközök mindösszesen:	7 196 447	5 557 952	-	3 065 597	9 688 802	100,00%

adatok e Ft

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2024.12.31	Halmazott écs. 2024.01.01	Átsorolás 2024.	Écs kivezetése 2024.	Tárgyévi écs. 2024.	Nettó érték 2024.12.31
Alapítás aktivált értéke	31 676	31 676	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	-	-	-	-	-	-
Immateriális javak összesen:	31 676	31 676	-	-	-	-
Ingatlanok	1 260 000	-	-	-	-	1 260 000
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	-
Egyéb gépek, berendezések, járművek	-	-	-	-	-	-
Befejezetlen beruházás:	8 397 126	-	-	-	-	8 397 126

Beruházásra adott előleg	-	-	-	-	-
Tárgyi eszközök összesen:	9 657 126	-	-	-	9 657 126
Befektetett pénzügyi eszközök:	-	-	-	-	-
Mindösszesen:	9 688 802	31 676	-	-	9 657 126

2021.02.09-én került a Társaság tulajdonába a Budapest, I. ker. Szentháromság tér 7. sz. alatti ingatlan, jelenleg ennek a felújítása zajlik. A Projekt eredményeként megvalósuló létesítmény fő funkcióit tekintve konferencia terem és kiállító tér lesz. A kivitelezés várható befejezése: 2025 első féléve.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	5 991	0,80%	6 418	0,72%
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	744 672	99,20%	880 835	99,28%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
	Követelések összesen	750 663	100%	887 253	100%

Az egyéb követelések között a visszaigényelt, illetve a következő időszakban visszaigényelhető ÁFA, adó túlfizetések, valamint a Fedezeti számla összegei szerepelnek.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	2	0,00%	2	0,00%
2	Bankbetétek	1 404 360	100,00%	185 934	100,00%
	Pénzeszközök összesen	1 404 362	100%	185 936	100%

Az 185.936 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvvvel egyezően szerepelteti a Társaság a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Ezen a mérlegsoron a lekötött betét utáni időarányos kamat bevételeinek elhatárolása szerepel.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
D	Saját tőke	9 242 483	99,12%	10 234 432	95,37%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	80 953	0,87%	494 923	4,61%
G	Passzív időbeli elhatárolás	937	0,01%	1 375	0,01%
	Források összesen	9 324 373	100%	10 730 730	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31	2024.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	20 400	20 500
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	9 301 737	10 301 637
IV.	Lekötött tartalék	0	0
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	-123 015	-79 654
VII.	Adózott eredmény	43 361	-8 051
D	Saját tőke összesen	9 242 483	10 234 432

Saját tőke változásai adatok e HUF	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	20 400	100	-	-	20 500
Tőketartalék	9 301 737	999 900	-	-	10 301 637
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Eredménytartalék	-123 015	-	-	43 361	-79 654
Adózott eredmény	43 361	-	8 051	-43 361	-8 051
Összesen:	9 242 483	1 000 000	8 051	-	10 234 432

A Társaság Tulajdonosa, az MNB-Ingatlan Kft. a 2024-es évben úgy határozott, hogy a Társaság törzstőkéjét 100.000,-Ft-tal felemeli és ezzel egyidőben a tőketartalékba helyez 999.900 e Ft-ot.

A Társaság tulajdonosa a 2024. évi adózott eredmény teljes összegét az eredménytartalékba helyezi, osztalékot nem tervez jóváhagyni.

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		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg eFt	Résarány	Összeg eFt	Résarány
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	2	0,00%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	5 991	7,40%	6 418	1,30%
4	Szállítók	69 379	85,70%	485 875	98,17%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	3 222	3,98%	0	0,00%
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 lej. köt.	2 359	2,91%	2 630	0,53%
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	80 953	100%	494 923	100%

A szállítókkal szembeni kötelezettségek egyenlege főként a beruházási szállítókkal szemben fennálló kötelezettségeket, műszaki lebonyolítási, projektirányítási, illetve műszaki ellenőrzési díjakat tartalmazza.

Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2024. évi könyvelés zárási díja (62 e Ft) és a könyvvizsgálati díj teszi ki (1.312 e Ft) összegben.

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

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2023		2024	
	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	384	0,46%	428	1,14%
Pénzügyi bevételek	83 000	99,54%	37 202	98,86%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	83 384	100%	37 630	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	15 976	39,92%	14 256	31,25%
Személyi jellegű ráfordítások	22 247	55,59%	28 658	62,83%
Értékcsökkenési leírás	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb ráfordítás	1 780	4,45%	2 365	5,18%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	20	0,05%	334	0,73%
ÖSSZESEN:	40 023	100%	45 613	100%

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma: 1 fő.

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-7 983
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
Összesen	0	Összesen	0	
Társasági adó alap				-7 983
Jövedelem- (nyereség) minimum				0
Jövedelem minimum szerinti adó alap				753
Társasági adó (9%)				68
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				68

V. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2023.12.31	2024.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	76,84	90,00
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	99,12	95,37
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	22,44	5,65
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	0,87	4,61
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	129,00	105,98
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	26,62	2,17
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.)	9,27	1,79
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,09	0,01
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	2 074 072	578 266

VII. 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 2024. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2024. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2024. 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.

Az Állami Számvevőszék 2025 március 19-én hozta nyilvánosságra a 2023-ban indított vizsgálatát lezáró jelentését. A jelentés az MNB számára fogalmaz meg javaslatokat. A jelentés az Állami Számvevőszék hivatalos honlapján, a <https://www.asz.hu/jelentesek> menüpont alatt érhető el. Az ÁSZ javasolja, hogy az MNB-terjessze ki az ingatlanstratégiáját a leányvállalatokra, valamint bővítse a tulajdonosi kontroll funkciókat. A javaslatok alapján az MNB, mint a Társaság végső tulajdonosa megkezdte az intézkedési terv kidolgozását.

Az MNB 50/2025. (04. 17.) számú igazgatósági határozatával új ügyvezetőt nevezett ki a Társaság élére: 2025. április 17. napjától Udud Zsolt került kinevezésre határozatlan időtartamra a Társaság élére.

Az MNB 54/2025. (04. 24.) számú igazgatósági határozatával úgy határozott, hogy az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. felügyelőbizottsága elnökének 2025. május 1. napjától számított határozatlan időtartamra dr. Borók Györgyöt nevezi ki.

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, valamint az elmúlt időszakban tapasztalt energiaáremelkedésnek nincs hatása a Társaság működésére, negatív hatás nem állapítható meg.

Budapest, 2025. május 19.



Udud Zsolt
ügyvezető

25569696-6820-113-01

Statisztikai számjel

01-09-282790

Cégjegyzék száma

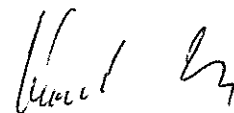
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.

Egyszerűsített éves beszámoló

2024. december 31.

Keltezés: 2025. május 19.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

25569696-6820-113-01

Statisztikai számjel

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282790

Cégjegyzék száma

1

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	7 164 771	0	9 657 126
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	7 164 771	0	9 657 126
4	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
5	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0
6	B. Forgóeszközök	2 155 025	0	1 073 189
7	I. KÉSZLETEK	0	0	0
8	II. KÖVETELÉSEK	750 663	0	887 253
9	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
10	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 404 362	0	185 936
11	C. Aktív időbeli elhatárolások	4 577	0	415
12	Eszközök összesen	9 324 373	0	10 730 730

Keltezés: 2025. május 19.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

25569696-6820-113-01

Statisztikai számjel

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282790

Cégjegyzék száma

2

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
a	b	c	d	e
1	D. Saját tőke	9 242 483	0	10 234 432
2	I. JEGYZETT TŐKE	20 400	0	20 500
3	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
4	III. TŐKETARTALÉK	9 301 737	0	10 301 637
5	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-123 015	0	-79 654
6	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
7	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
8	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	43 361	0	-8 051
9	E. Céltartalékok	0	0	0
10	F. Kötelezettségek	80 953	0	494 923
11	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
12	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
13	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	80 953	0	494 923
14	G. Passzív időbeli elhatárolások	937	0	1 375
15	Források összesen	9 324 373	0	10 730 730

Keltezés: 2025. május 19.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

25569696-6820-113-01

Statistikai számjel

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

01-09-282790

Cégjegyzék száma

3

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023	Előző év(ek) módosításai	2024
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
3	III. Egyéb bevételek	384	0	428
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	15 976	0	14 256
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	22 247	0	28 658
6	VI. Értécsökkenési leírás	0	0	0
7	VII. Egyéb ráfordítások	1 780	0	2 365
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-39 619	0	-44 851
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	83 000	0	37 202
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	20	0	334
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	82 980	0	36 868
12	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	43 361	0	-7 983
13	X. Adófizetési kötelezettség	0	0	68
14	X/1 Halasztott adókülönbözet (±)	0	0	0
15	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	43 361	0	-8 051

Keltezés: 2025. május 19.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.