FOCUS
AUDIT & ADVISORY

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Center Building Magántőkealap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Center Building Magántőkealap (az „Alap") 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 21.249.115 eFt, az adózott eredmény 1.476.419 eFt (nyereség) -, 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 éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2023. 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény") és a 216/2000. (XII. 11.) a kockázati tőketársaságok és a kockázati tőkealapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban.

A 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 éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége"* szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.-től 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 információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban: „vezetés") felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a 216/2000. (XII. 11.) a kockázati tőketársaságok és a kockázati tőkealapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak 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 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 az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az 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 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 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 az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló 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 az Alap 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 éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az 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 az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024. május 24.

.....

Juhász Péter

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007296
Focus Audit Kft.
1133 Budapest, Váci út 76.
nyilvántartási szám: 004233

Elektronikusan aláírta:
Titkos Alexandra
Szignó

Indotek - Investments Alapkezelő Zrt.

Center Building Magántőkealap

ÉVES BESZÁMOLÓ

2023.01.01 - 2023.12.31

Center Building Magántőkealap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2022.12.31	2023.12.31
A.	**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**	**15 977 445**	**20 183 561**
I.	Tartós részesedések, értékpapírok	4 000	120
1.	Részvények, egyéb részesedések (kockázati tőkebefektetések)	4 000	120
2.	Állampapírok	0	0
II.	Értékhelyesbítések	0	0
III.	Értékelési különbözet	0	
IV.	Adott kölcsönök	15 973 445	20 183 441
B.	**FORGÓESZKÖZÖK**	**16 746**	**1 065 546**
I.	Készletek	0	0
II.	Követelések	45	0
III.	Követelések értékelési különbözete	0	0
IV.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
V.	Értékpapírok	0	0
1.	Követelés fejében átvett értékpapírok	0	0
2.	Állampapírok	0	0
VI.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
VII.	Pénzeszközök	16 701	1 065 546
C.	**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**53**	**8**
	AKTÍVÁK ÖSSZESEN (A+B+C)	**15 994 244**	**21 249 115**

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

az Alap képviseletében
a vállalkozás vezetője (képviselője)
Titkos Alexandra, igazgatóság
elnöke

Center Building Magántőkealap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2022.12.31	2023.12.31
D.	**SAJÁT TŐKE**	**15 974 892**	**21 222 311**
I.	***Jegyzett tőke***	**15 569 855**	**19 129 679**
II.	***Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)***	**0**	**0**
III.	***Tartalék***	**200 145**	**616 213**
IV.	***Lekötött tartalék***	**0**	**0**
V.	***Értékelési tartalék***	**0**	**0**
1.	*Értékhelyesbítés értékelési tartaléka*	0	0
2.	*Valós értékelés értékelési tartaléka*	0	0
VI.	***Adózott eredmény***	**204 892**	**1 476 419**
E.	**Céltartalékok**	**0**	**0**
F.	**Kötelezettségek**	**7 487**	**9 376**
I.	***Hátrasorolt kötelezettségek***	**0**	**0**
II.	***Hosszú lejáratú kötelezettségek***	**0**	**0**
III.	***Rövid lejáratú kötelezettségek***	**7 487**	**9 376**
IV.	***Kötelezettségek értékelési különbözete***	**0**	**0**
V.	***Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete***	**0**	**0**
G.	**Passzív időbeli elhatárolások**	**11 865**	**17 428**
	PASSZÍVÁK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	**15 994 244**	**21 249 115**

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

az Alap képviseletében

a vállalkozás vezetője (képviselője)
Titkos Alexandra, igazgatóság
elnöke

Center Building Magántőkealap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2022. 01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
I.	**Értékesítés nettó árbevétele**	**0**	**0**
II.	**Eladott áruk beszerzési értéke**	**0**	**0**
III.	**Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke**	**0**	**0**
IV.	**Működési költségek**	**33 685**	**104 252**
V.	**Egyéb bevétel**	**0**	**0**
	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
VI.	**Egyéb ráfordítások**	**2 680**	**8 599**
	ebből: értékvesztés	0	0
VII.	**Pénzügyi műveletek bevételei**	**245 340**	**1 593 707**
	ebből értékelési különbözet	0	0
VIII.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai**	**4 083**	**4 437**
	ebből: értékvesztés	0	4 000
	ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	**Adózás előtti eredmény (I.-II.-III.-IV.+V.-VI.+VII.-VIII.)**	**204 892**	**1 476 419**
X.	**Adófizetési kötelezettség**	**0**	**0**
XI.	**Adózott eredmény (IX.-X.)**	**204 892**	**1 476 419**

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

az Alap képviseletében

a vállalkozás vezetője (képviselője)
Titkos Alexandra, igazgatóság elnöke
Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.