FOCUS
AUDIT & ADVISORY

# FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap Befektetőinek**

*Vélemény*

Elvégeztük a North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap („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 6.371.638 E Ft, a tárgyévi eredmény -644.790 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 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 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok 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.

*A vállalkozás folytatásához kapcsolódó lényeges bizonytalanság*

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „3.3.2 Forgóeszközök – Forgóeszközök és rövid lejáratú kötelezettségek aránya" című pontjára, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Alap rövid lejáratú kötelezettségei 2023. december 31-én meghaladták a forgóeszközök értékét. Bemutatásra kerül továbbá, hogy az Alapkezelő vezetésének megítélése alapján az Alap likviditása nincs veszélyben, az Alap működése biztosított. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

*Egyéb kérdések*

2023. december 31-én az Alap nem teljesítette teljeskörűen az egyes befektetési alapok befektetési szabályairól szóló 156/2023. (IV. 27.) számú kormányrendelet 2. §. (3) bekezdésében foglalt követelményeket, mivel nem rendelkezett likvid eszközeinek 20 százalékát elérő mértékű magyar állam által kibocsátott diszkont kincstárjeggyel.

*Egyéb információk: Az üzleti jelentés*

Az egyéb információk a North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap 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 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok 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 28.

*Juhász Péter*

ügyvezető
Focus Audit Kft.
1133 Budapest, Váci út 76.
nyilvántartási szám: 004233

*Eszterbauer Julianna*

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 000895

Elektronikusan aláírta:
Titkos Alexandra
Szigró

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

# North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap

# ÉVES BESZÁMOLÓ

**2023.01.01 - 2023.12.31**

# North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|---|---|---|
| **A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK** | **10** | **0** |
| ***I. Tárgyi eszközök*** | ***0*** | ***0*** |
| *1. Ingatlanok* | 0 | 0 |
| *2. Ingatlanok értékelési különbözete* | 0 | 0 |
| *3. Gépek, berendezések, felszerelések* | 0 | 0 |
| *4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete* | 0 | 0 |
| *5. Beruházások* | 0 | 0 |
| *6. Beruházásokra adott előlegek* | 0 | 0 |
| ***II. Befektetett pénzügyi eszközök*** | **10** | **0** |
| *1. Hosszú lejáratú bankbetétek* | | 0 |
| *2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban* | 10 | 0 |
| **B. FORGÓESZKÖZÖK** | **14 747 163** | **2 697 628** |
| ***I. Készletek*** | **8 634 300** | **1 664 421** |
| *1. Ingatlankészletek* | 6 913 884 | 1 522 904 |
| *2. Ingatlankészletek értékelési különbözete* | 1 720 416 | 141 517 |
| ***II. KÖVETELÉSEK*** | ***4 435 939*** | ***377 765*** |
| *1. Követelések* | 4 435 939 | 377 765 |
| *2. Követelések értékvesztése (-)* | 0 | 0 |
| *3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete* | 0 | 0 |
| *4. Forintkövetelések értékelési különbözete* | 0 | 0 |
| ***III. ÉRTÉKPAPÍROK*** | ***0*** | ***50*** |
| *1. Értékpapírok* | 0 | 49 |
| *2. Értékpapírok értékelési különbözete* | 0 | 1 |
| a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 1 |
| b) egyéb | 0 | 0 |
| ***IV. PÉNZESZKÖZÖK*** | ***1 676 924*** | ***655 392*** |
| *1. Pénzeszközök* | 1 676 924 | 655 392 |
| *2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete* | 0 | 0 |
| **C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK** | **16 446** | **3 674 010** |
| *1. Aktív időbeli elhatárolások* | 16 446 | 3 674 010 |
| *2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)* | 0 | 0 |
| **D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete** | **0** | **0** |

| | | |
|---|---|---|
| **ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)** | **14 763 619** | **6 371 638** |

**Budapest, dátum a digitális aláírás szerint**

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

# North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|---|---|---|
| **E.Saját tőke** | **8 373 381** | **1 714 872** |
| ***I.Induló tőke*** | ***3 713 743*** | ***1 578 333*** |
| *1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke* | 3 713 743 | 3 713 743 |
| *2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)* | 0 | -2 135 410 |
| ***II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)*** | **4 659 638** | **136 539** |
| *1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete* | 0 | -2 299 410 |
| *1b. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete* | 3 396 257 | 3 396 257 |
| *2. Értékelési különbözetek tartaléka* | 1 720 416 | 141 518 |
| *3. Előző év(ek) eredménye* | -22 390 | -457 036 |
| ***4. Üzleti év eredménye*** | **-434 645** | **-644 790** |
| **F.Céltartalékok** | **0** | **0** |
| **G. Kötelezettségek** | **6 337 768** | **4 589 449** |
| ***I. Hosszú lejáratú kötelezettségek*** | ***333 399*** | ***0*** |
| ***II. Rövid lejáratú kötelezettségek*** | ***6 004 369*** | **4 589 449** |
| ***III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete*** | ***0*** | ***0*** |
| **H. Passzív időbeli elhatárolások** | **52 470** | **67 317** |

| | | |
|---|---|---|
| FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR) | **14 763 619** | **6 371 638** |

**Budapest, dátum a digitális aláírás szerint**

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

# North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | | 2022.01.01-2022.12.31 | 2023.01.01-2023.12.31 |
|---|---|---|---|
| I . | **Értékesítés nettó árbevétele** | 1 200 | 7 792 472 |
| II . | **Egyéb bevételek** | 0 | 1 |
| III . | **Eladott áruk beszerzési értéke** | 0 | 7 827 724 |
| IV . | **Működési költségek** | 39 612 | 113 802 |
| V . | **Egyéb ráfordítások** | 4 579 | 105 217 |
| VI . | **Pénzügyi műveletek bevétele** | **64 220** | **203 086** |
| VII . | **Pénzügyi műveletek ráfordítása** | **455 874** | **93 606** |
| VIII . | **Fizetett, fizetendő hozamok** | **0** | **500 000** |
| IX. | **Tárgyévi eredmény** | **-434 645** | **-644 790** |

**Budapest, dátum a digitális aláírás szerint**

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.