

FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.
2024. évi éves beszámolója

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (1)

Eszközök (aktívák)				EZER HUF
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	1 898	0	25 438
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	1 391	0	4 956
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	804		
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	587		3 411
6	4. Szellemi termékek			1 545
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	507	0	17 482
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	507		17 482
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	0	0	3 000
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			3 000
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28	10.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (2)

Eszközök (aktívák)			EZER HUF	
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
30	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	322 632	0	327 877
31	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	6	0	219
32	1. Anyagok			
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
34	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
35	4. Késztermékek			
36	5. Áruk	6		219
37	6. Készletekre adott előlegek			
38	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	55 661	0	48 729
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	53 303	0	45 828
40	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
43	5. Váltókövetelések			
44	6. Egyéb követelések	2 358		2 901
45	7. Követelések értékelési különbözete			
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
48	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
49	2. Jelentős tulajdoni részesedéd			
50	2. Egyéb részesedés			
51	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
52	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
53	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	266 965	0	278 929
55	1. Pénztár, csekkek			
56	2. Bankbetétek	266 965		278 929
57	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	132 440	0	161 105
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	131 273		156 832
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 167		4 273
60	3. Halasztott ráfordítások			
61	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	456 970	0	514 420

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-049934
Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (3)

Források (passzívák) EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
62	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	389 653	0	410 914
63	I. JEGYZETT TŐKE	84 060		84 060
64	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
66	III. TŐKETARTALÉK	42 030		42 030
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	96 833		23 749
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	20 618		
69	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
70	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
71	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	146 112		261 075
73	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	1 052	0	0
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	1 052		
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
76	3. Egyéb céltartalék			
77	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	56 722	0	80 549
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	26 100	0	26 100
79	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26 100		
80	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban. lévő váll. szemben			
81	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			26 100
82	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (4)

Források (passzívák) EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	0	0	0
84	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
85	2. Átváltoztatható kötvények			
86	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
87	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
88	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
89	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
90	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
91	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
92	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
93	10. Halasztott adókötelezettség			
94	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	30 622	0	54 449
95	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
96	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
97	2. Rövid lejáratú hitelek			
98	3. Vevőtől kapott előlegek			
99	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 704		13 827
100	5. Váltótartozások			
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			3 000
102	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
103	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26 918		37 622
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	9 543	0	22 957
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 543		22 957
110	3. Halasztott bevételek			
111	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	456 970	0	514 420

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS

(1)

(összköltség eljárással)

EZER HUF				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	299 247		479 162
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	299 247	0	479 162
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	63		1 053
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	54		255
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	47 088		73 979
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	615		468
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 567		11 102
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	50 324	0	85 804
15	10. Bérköltség	57 251		94 022
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	915		3 831
17	12. Bérjárulékok	7 565		12 679
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	65 731	0	110 532
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 831		2 902
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	7 324		12 082
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	173 100	0	268 895

Budapest, Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 470		19 689
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	2 470	0	19 689
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 112		2 781
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	4 112		
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18 410		1 001
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	22 522	0	3 782
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-20 052	0	15 907
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	153 048	0	284 802
48	X. Adófizetési kötelezettség	6 936		23 727
49	X/1. Halasztott adókülönbözet (±)			
50	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X+X/1.)	146 112	0	261 075

Budapest, Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Forestay Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Cégj.szám: 01-10-049934
Adószám: 26499895-2-41
Stat.szám: 26499895-6630-114-01

Alakulás időpontja: 2018.08.03.
Alakulás típusa: Jogelőd nélküli alakulás
Törzstőke nagysága: 84 060 eFt
Tárgyévi mérlegfőösszeg: 514 420 eFt

Beszámoló időszaka: 2024.01.01. - 2024.12.31.
A vállalkozás részvénytársaságként működik.
Fő tevékenység: 6630'25 Alapkezelés

Részvények összetétele:

Részvények	db	névérték Ft/db	Névérték összesen (eFt)
A sorozatú törzsrészvény	11 980	7 000	83 860
B sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény	100	2 000	200
Összesen	12 080	-	84 060

2. Szervezeti adatok

A vállalkozás részvényesei:

2024. január 1-én:
RIGG Vagyonkezelő Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-047300
Székhely: 1054. Budapest Szabadság tér 7.
egyedüli részvényes

2024. február 8-tól
Steerboard Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.
Cégjegyzékszám: 01-09-886571
Székhely: Budapest, Szabadság tér 7.
Részvények száma: 11.980 db A sorozatú törzsrészvény

RIGG Vagyonkezelő Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-047300
Székhely: 1054. Budapest Szabadság tér 7.
Részvények száma: 100 db B sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény

Felügyelőbizottság tagjai:

Hegyes Norbert (2093 Budajenő, Erdőkerülő u. 30. A. ép.)

Nádasi Gábor (2600 Vác, Akó u. 13.)

Dr. Szűcs Gergely (1118 Budapest, Beregszász út 81.)

A vállalkozás működését munkaviszony keretében vezérigazgató irányítja.

A beszámoló aláírására kötelezett:

Botos Bálint vezérigazgató (8263 Badacsonytördemic, Orgona u. 40.)

Az Alapkezelő 2019. május 8-án kapta meg tevékenységi engedélyét, mely ingatlanalap kezelésére vonatkozott. Az értékpapíralap kezelésére vonatkozó tevékenység végzését 2024. december 7-én kelt határozatában engedélyezte az MNB.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte. A könyvvizsgálatot a Trusted Adviser Kft. (1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt (kamara tagsági szám: 005784)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 1.100 eFt + Áfa

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató alkalmazottja, tagja:

Név: Bereczki Ágnes

Cím: 2049 Diósd, homokos utca 81.

Regisztrációs szám: 200752

Jelen kiegészítő melléklet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. kormányrendelet által meghatározott információkat, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 16.§. (5) bekezdése alapján azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából jelentős. A jelentőség a költség-haszon összevetésének elve alapján került meghatározásra.

3. Számviteli politika meghatározó elemei

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit.

Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutatja a vállalkozás vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását.

Beszámoló formája: Éves

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással

Mérlegkészítés pénzneme: HUF

Mérleg fordulónapja: 2024.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2025.02.28.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartjuk nyilván.

Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítjuk, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

Jelentős összegűnek minősül a hiba, 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

4. Értékelési eljárások bemutatása

Bekerülési érték: Az immateriális javak beszerzési értékét beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatjuk ki. A tárgyi eszközöket beszerzési áron, az értékcsökkenési leírással csökkentve mutatjuk ki.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése az eszköz bekerülési (bruttó) értéke alapján az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása, erkölcsi avulása, és az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a vállalkozás az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmaz.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200 eFt alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 200 eFt-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megtervezésekor figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan,

megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:

Az MNB által közétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Forgóeszközök aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

Tárgyév:	95,06%	Előző év:	99,58%	Változás:	-4,53
----------	--------	-----------	--------	-----------	-------

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Tárgyév:	79,88%	Előző év:	85,27%	Változás:	-5,39
----------	--------	-----------	--------	-----------	-------

Forgótőke - saját tőke aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás – rövid lejáratú kötelezettség) / saját tőke:

Tárgyév:	105,75%	Előző év:	108,93%	Változás:	-3,18
----------	---------	-----------	---------	-----------	-------

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév:	6,02	Előző év:	10,54	Változás:	-4,52
----------	------	-----------	-------	-----------	-------

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév:	6,02	Előző év:	10,54	Változás:	-4,52
----------	------	-----------	-------	-----------	-------

Likviditási (III) mutató:

(Forgóeszközök – készletek - követelések) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév:	5,12	Előző év:	8,72	Változás:	-3,6
----------	------	-----------	------	-----------	------

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak bruttó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 553	0	0	0	11 553
Vagyoni értékű jogok	1 714	3 307	0	0	5 021
Szellemi termékek	0	1 559	0	0	1 559
Összesen	13 267	4 866	0	0	18 133

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 749	804	0	0	11 553
Vagyoniértékű jogok	1 127	483	0	0	1 610
Szellemi termékek	0	14	0	0	14
Összesen	11 876	1 301	0	0	13 177

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	804	0	804	0	0
Vagyoniértékű jogok	587	3 307	483	0	3 411
Szellemi termékek	0	1 559	14	0	1 545
Összesen	1 391	4 866	1 301	0	4 956

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 015	18 576	0	0	23 591
Összesen	5 015	18 576	0	0	23 591

Forestay Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Tárgyi eszközök értékesítésének leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 508	1 601	0	0	6 109
Összesen	4 508	1 601	0	0	6 109

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	507	16 975	0	0	17 482
Összesen	507	16 975	0	0	17 482

A vállalkozás a tárgyévben érték helyesbítéssel nem élt.

A vállalkozás 2024. december 4-dikén 3 000 eFt jegyzett tőkével egyedüli tagként megalapította a Forestay Services Kft.-t (1054 Budapest, Szabadság tér 7., cégjegyzékszám: 01-09-438664). Az új társaságot a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2024. december 13-án jegyezte be. Az Alapkezelő a társaságban fennálló részesedését a Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban mérleg soron mutatja ki.

A vállalkozás áruként mutatja ki a következő üzleti évben tovább számlázására kerülő közvetített szolgáltatás értékét (tárgyév fordulónapján 219 eFt, előző üzleti év fordulónapján 6 eFt).

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 45 828 eFt

A tárgyévet megelőző év mérlegfordulónapján fennálló vevő követelések értéke: 53 303 eFt

Egyéb követelések:

Megnevezés	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Különadó követelés kezelt alapoktól	2 318	2 777
Üzemanyag kártyán levő összeg	0	113
Egyéb követelés	11	11
Adótúlfizetés	29	0
Összesen	2 358	2 901

A mérlegfordulónapon nem állt fenn követelés kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pénzeszközök:

Megnevezés	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Látra szóló bankszámla HUF	7 999	24 589
Látra szóló bankszámla EUR	258 966	254 340
Összesen	266 965	278 929

A forinttól eltérő devizanemű bankszámlák egyenlege az MNB által közzétett, a mérlegfordulónapján érvényes árfolyamon került kimutatásra.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Forestay Diákhotel I. alapkezelői díj	131 092	156 832
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap alapkezelői díj	181	0
Összesen	131 273	156 832

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Előre fizetett hirdetési díj	0	2 022
Szoftver használati díjak	263	787
Szoftver bérleti díj	635	635
Aláíró tanúsítványok	134	286
Biztosítási díjak	0	213
Jogtár előfizetés	0	120
Folyóirat előfizetés	0	109
LEI kód megújítás	19	66
Domain név, tárhely	9	35
Egyéb bérleti díj	70	0
Honlap üzemeltetési díj	29	0
Egyéb	8	0
Összesen	1 167	4 273

2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Jegyzett tőke	84 060	0	0	0	84 060
Tőketartalék	42 030	0	0	0	42 030
Eredménytartalék	96 833	0	-220 000	146 916	23 749
Lekötött tartalék	20 618	0	-19 814	-804	0
Adózott eredmény	146 112	261 075	0	-146 112	261 075
Összesen	389 653	261 075	-239 814	0	410 914

A vállalkozás egyedüli részvényese 2022. év végéig 119 814 eFt pótbefizetést teljesített, amely a lekötött tartalékban került kimutatásra. A vállalkozás menedzsmentje 2023. júniusban megvizsgálta a vállalkozás tőkehelyzetét, és megállapította, hogy a vállalkozás a rendelkezésére bocsátott pótbefizetés nélkül is megfelel a saját tőkére vonatkozó követelményeknek, így a 2023. üzleti évben 100 000 eFt, a 2024. üzleti évben pedig a fennmaradt 19.814 eFt pótbefizetés visszafizetésre került az egyedüli részvényes részére. A lekötött tartalék nyitó egyenlege a 19 814 eFt pótbefizetésen kívül az alapítás átszervezés nyilvántartott aktivált értékének megfelelő összeget (804 eFt) tartalmazza, mely a tárgyév folyamán visszavezetésre került az eredménytartalékba. A pótbefizetés visszafizetésén kívül a tárgyévben a vállalkozás 220.000 eFt osztalékot fizetett a részvényesek részére.

A vállalkozás saját tőkéjét a tárgyévi adózott eredmény (261 075 eFt) növelte.

A vállalkozás részvényesei a 2024. évi adózott eredmény és a korábbi években keletkezett eredménytartalék terhére 200 000 eFt összegű osztalék jóváhagyását tervezik.

Céltartalék

A tárgyévben feloldásra került az előző üzleti évben, társasági adó önellenőrzéséhez kapcsolódó önellenőrzési pótlék várható összegére képzett 1 052 eFt összegű céltartalék.

Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében 2022. évben a vállalkozás egyedüli részvényese 50 000 eFt összegű hitelkeretet biztosított a vállalkozás részére. A keretszerződésben foglalt feltételek megfelelnek az alárendelt kölcsön feltételeinek, így a keretszerződés alapján igénybe vett összeget a vállalkozás hátrasorolt kötelezettségként mutatja ki. A tárgyév mérleg fordulónapján a kölcsön lehívott összege 26 100 eFt volt, a kölcsön és annak kamata a lehívástól számított 5 év elteltével egy összegben esedékes. A kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamat 3 százalékponttal növelt értéke.

A 26.100 Ft összegű kötelezettség a vállalkozás részvényesi struktúrájának megváltozása miatt a tárgyévben átsorolásra került a kapcsolt vállalkozással szemben fennálló hátrasorolt kötelezettség mérlegsorról az egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben fennálló hátrasorolt kötelezettség mérlegsorra.

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 13 827 eFt

A tárgyévet megelőző év mérlegfordulónapján fennálló szállítói kötelezettség értéke: 3 704 eFt

Forestay Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség a mérleg fordulónapján 3 000 eFt, amely a 2024. december hónapban alapított leányvállalat részére fizetendő jegyzett tőke összege. A jegyzett tőke összege 2025. januárban került átutalásra a leányvállalat bankszámlájára.

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Társasági adó	15 734	19 353
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	2 878	7 043
Helyi iparűzési adó	3 813	3 423
Befektetési alapokat terhelő különadó	2 318	2 777
Társadalombiztosítási járulék	801	1 897
Személyi jövedelemadó	750	1 467
Szociális hozzájárulási adó	624	1 459
Egyéb kötelezettségek	0	99
ÁFA kötelezettség	0	53
Cégautóadó	0	51
Összesen	26 918	37 622

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Fizetendő jutalom és járuléka	1 988	11 989
Hátrasorolt kötelezettség elhatárolt kamata	5 967	8 747
Tiszteletdíj és járulékai	844	844
Könyvvizsgálói díj	635	699
Kifizetőt terhelő, 2025. évben esedékes adók	0	544
Számviteli szolgáltatás	109	127
NAV késedelmi pótlék	0	7
Összesen	9 543	22 957

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele a létesítő okiratban megjelölt tevékenység szerinti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
6630	Alapkezelés	296 462	382 672
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	2 785	11 104
6630	Befektetési jegy forgalmazás	0	85 386
Összesen		299 247	479 162

Egyéb bevétel:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Céltartalék feloldása	0	1 052
Egyéb bevétel	3	1
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	60	0
Összesen	63	1 053

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Rendszer, licenc díjak	22 793	26 337
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	10 598	13 031
Jogi tanácsadói díj	293	12 912
Informatikai szolgáltatás	6 388	10 236
Hirdetés, marketing	0	4 356
Iroda bérleti díj	3 517	3 633
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	3 499	1 504
Oktatás, továbbképzés	0	1 216
Utazás, szállás	0	754
Igénybe vett szolgáltatások összesen	47 088	73 979

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Helyi iparüzési adó	5 933	9 356
Adott támogatás	0	1 250
NAV önellenőrzési pótlék	0	1 052
MNB részére fizetett felügyeleti díj	300	300
Cégautóadó, gépjárműadó	0	99
NAV önellenőrzési pótlék	38	22
Egyéb	1	3
Céltartalék önellenőrzési pótlékra	1 052	0
Igénybe vett szolgáltatások összesen	7 324	12 082

Forestay Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	2 470	14 149
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	0	5 540
Összesen	2 470	19 689

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	4 112	2 781
- <i>ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat</i>	4 112	
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	18 350	1 001
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	60	0
Összesen	22 522	3 782

Társasági adó levezetése:

Társasági adó levezetése	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Adózás előtti eredmény	153 048	284 802
Adóalap növelő tételek	3 921	2 924
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2 831	2 901
Fizetett késedelmi pótlék	38	22
Céltartalék képzés miatti ráfordítás	1 052	0
Adóalap csökkentő tételek	-79 900	-24 088
Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	-2 831	-2 915
Céltartalék feloldása	0	-1 052
Előző évek negatív társasági adó alapjából figyelembe vett összeg	-77 069	-20 121
Adóalap	77 069	263 638
Számított adó 9%	6 936	23 727

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2023. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	5	54 263	915	7 177
Tiszteletdíjak		2 988	0	388
Összesen	5	57 251	915	7 565

Munkavállalók bér és létszámadatai 2024. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	7	91 034	3 831	12 291
Tiszteletdíjak		2 988	0	388
Összesen	7	94 022	3 831	12 679

A felügyelő bizottság tagjait 2024. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 2 988 eFt tiszteletdíj illette meg. A vállalkozás irányítását vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak bérköltsége sor

Forestay Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

tartalmazza. A vállalkozás sem 2023., sem 2024. évben a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

A tárgyévben, illetve az azt megelőző évben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás nem keletkezett.

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a vállalkozás nem rendelkezik. A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett.

Az éves beszámoló aláírásakor sem a vállalkozással szemben, sem a vállalkozás által indított peres ügy nincs folyamatban, ilyen ügye a tárgyévben, és az azt megelőző évben sem volt a vállalkozásnak.

A mérleg fordulónapján mérlegen kívüli függő vagy jövőbeni követelés vagy kötelezettség nem állt fenn.

A mérleg fordulónapját követően az Alapkezelő elindította az első általa kezelt értékpapíralapot Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap elnevezéssel.

Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2023. év	Tárgyév 2024. év
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	220 601	52 680
1a	Adózás előtti eredmény ±	153 048	284 802
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	48	-5 540
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	153 096	279 262
2	Elszámolt amortizáció +	2 831	2 902
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	1 052	-1 052
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-60	
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-2 009	10 123
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-858	10 085
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	6 209	13 414
9	Vevőkövetelés változása ±	-38 378	7 475
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-91	-756
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	105 745	-28 665
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-6 936	-20 108
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		-220 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	- 262	-26 442
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 322	-26 442
15	Befektetett eszközök eladása +	60	
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	-100 000	-19 814
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-100 000	-19 814
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	120 339	6 424
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	-48	5 540
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	120 291	11 964

IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A vállalkozás 2019. május 8-án kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2019. november hónapban kezdte meg.

A vállalkozás sem 2023. sem 2024. évben határon átnyúló szolgáltatást nem végzett.

A vállalkozás által kezelt befektetési alapok megnevezése, típusa, nettó eszközértéke a tárgyévet megelőző év, valamint a tárgyév utolsó forgalmazási napján az alábbi:

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2023.12.31.	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	25 966 736,80	26 831 054,43	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	18 283 311,35	17 301 728,87	EUR
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2023.12.29.	Nettó Eszközérték 2024.12.30.	Devizanem
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat EUR	HU0000725239	Ingatlan	Zárt	6 366 215,56	11 020 683,06	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat EUR	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	2 183 000,00	-	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „C” sorozat EUR	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	-	2 955 498,27	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat HUF	HU0000735519	Ingatlan	Zárt	-	5 081 556,16	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat EUR	HU0000735527	Ingatlan	Zárt	-	3 961 399,71	EUR
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2023.12.29.	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Devizanem
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	1 450 006 869	2 392 158 255	HUF

A vállalkozás nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz.

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

Botos Bálint
vezérigazgató