

FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.

2022. évi éves beszámolója

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

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)	7 167	0	4 407
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	6 727	0	4 057
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 425		3 114
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	1 302		943
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	440	0	350
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	440		350
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	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
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			

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

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
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	138 574	0	163 872
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	7 314	0	17 198
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	5 581		14 925
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Váltókövetelések			
43	6. Egyéb követelések	1 733		2 273
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	131 260	0	146 674
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	131 260		146 674
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	61 065	0	120 301
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	58 852		118 613
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 213		1 688
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	206 806	0	288 580

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. 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
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	195 337	0	236 267
62	I. JEGYZETT TŐKE	84 060		84 060
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK	42 030		42 030
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-104 376		-48 382
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	119 939		122 929
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	53 684		35 630
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	10 119	0	48 979
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	0	0	26 100
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			26 100
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

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
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	0	0	0
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	10 119	0	22 879
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	2. Rövid lejáratú hitelek			
96	3. Vevőtől kapott előlegek			
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 067		5 713
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7 052		17 166
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	1 350	0	3 334
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 350		3 334
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	206 806	0	288 580

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	146 601		164 568
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	146 601	0	164 568
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	1		1
8	Ebből: visszairt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	559		284
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	39 903		53 121
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 418		1 377
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	23		62
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	41 903	0	54 844
15	10. Bérköltség	45 698		66 253
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	46		266
17	12. Bérjárulékok	-127		97
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	45 617	0	66 616
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	4 089		3 120
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	884		2 378
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	54 109	0	37 611

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. 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 (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	120		
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 928		16 514
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	6 048	0	16 514
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			1 855
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			1 855
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 407		1 338
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19±20+21+22)	1 407	0	3 193
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	4 641	0	13 321
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	58 750	0	50 932
48	X. Adófizetési kötelezettség	5 066		15 302
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	53 684	0	35 630

Budapest, Dátum: 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.
Céj.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: 288 580 eFt

Beszámoló időszaka: 2022.01.01. - 2022.12.31.
A vállalkozás részvénytársaságként működik.
Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés

Részvények összetétele:

Részvények	db	névérték Ft/db	Névérték összesen (eFt)
A sorozat Törzsrészvény	11 980	7 000	83 860
B sorozat-osztalék elsőbbségi	100	2 000	200
Összesen	12 080	-	84 060

2. Szervezeti adatok

A Társaság egyedüli részvényese: RIGG Vagyonkezelő Zrt.

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 Társaság 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 az MNB engedélyt alapkezelői tevékenység végzéséhez.

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 (kamarai tagsági szám: 005784)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 850 eFt+áfa

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

Név: Berezki Ágnes
Elérhetőség: 1222 Budapest, Mező utca 43/B III. 5.
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 mutassa a vállalkozás vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását.

Beszámoló formája: Éves
Mérleg típusa: 'A' változat
Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: HUF
Mérleg fordulónapja: 2022.12.31.
Mérlegkészítés időpontja: 2023.02.28.

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.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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 eszközöknél.

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 közzétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Forgóeszközök aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 98,47% Előző év: 96,53% Változás: 1,94

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 81,87% Előző év: 94,45% Változás: -12,58

Forgótőke - saját tőke aránya:

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

Tárgyév: 90,54% Előző év: 97,02% Változás: 6,48

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 7,16 Előző év: 13,69 Változás: -6,53

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 7,16 Előző év: 13,69 Változás: -6,53

Likviditási (III) mutató:

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

Tárgyév: 6,41 Előző év: 12,97 Változás: -6,56

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	0	0	0	1 714
Összesen	13 267	0	0	0	13 267

Forestay Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	6 128	2 311	0	0	8 439
Vagyoniértékű jogok	412	359	0	0	771
Összesen	6 540	2 670	0	0	9 210

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 425	-2 311	0	0	3 114
Vagyoniértékű jogok	1 302	-359	0	0	943
Összesen	6 727	-2 670	0	0	4 057

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 587	439	164	0	4 862
Összesen	4 587	439	164	0	4 862

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 147	450	85	0	4 512
Összesen	4 147	450	85	0	4 512

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	440	-11	79	0	350
Összesen	440	-11	79	0	350

Értékhelyesbítés

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 14 925 eFt

Forestay Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Egyéb követelések:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Különadó követelés kezelt alapoktól	1 714	2 202
Szállító túlfizetés	0	60
Egyéb követelés	19	11
Összesen	1 733	2 273

A mérlegfordulónapon nem állt fenn követelés kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Forestay Diákhotel I. elhatárolt alapkezelői díj	58 852	118 529
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap elhatárolt alapkezelői díj	0	79
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap elhatárolt alapkezelői díj	0	5
Összesen	58 852	118 613

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Licenc bérleti díj	635	635
Felelősségbiztosítás	426	458
Szoftver használati díjak	268	366
Aláíró tanúsítványok	84	95
Egyéb bérleti díj	0	70
LEI kód megújítás	59	38
Honlap üzemeltetési díj	22	21
Domain név	4	5
Gépkocsi bérleti díj	636	0
Lease GAP biztosítás	79	0
Összesen	2 213	1 688

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	-104 376	0	0	55 994	-48 382
Lekötött tartalék	119 939	5 300	0	-2 310	122 929
Adózott eredmény	53 684	35 630	0	-53 684	35 630
Összesen	195 337	40 930	0	0	236 267

A társaság tulajdonosai 2021. év végéig 114 515 eFt, 2022. évben 5 300 eFt pótbefizetést teljesítettek, amely a lekötött tartalékban került kimutatásra. A pótbefizetésen kívül a lekötött tartalék összegét növelte az alapítás átszervezés nyilvántartott aktivált értékének megfelelő összeg (3 114 eFt), amely az eredménytartalékból került átvezetésre.

A Társaság egyedüli részvényese a 2022. évi adózott eredmény terhére osztalékfizetést nem tervez, a 2022. évi adózott eredmény várhatóan az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Hátrасorolt kötelezettség

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

A hátrасorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség.

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 5 713 eFt

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Társasági adó	0	8 776
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	2 412	2 515
Különadó	1 714	2 202
Kisvállalati adó	1 408	1 455
Társadalombiztosítási járulék	722	707
Felügyelettel szembeni kötelezettség	0	700
Személyi jövedelemadó	562	581
Helyi iparüzési adó	234	230
Összesen	7 052	17 166

Forestay Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A mérlegfordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Hátrасorolt kötelezettség elhatárolt kamata	0	1 855
Tiszteletdíj és járuléka	747	844
Könyvvizsgálói díj	540	540
Számviteli szolgáltatás	63	95
Összesen	1 350	3 334

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2021. év (eFt)	Árbevétel 2022. év (eFt)
6630	Alapkezelés	121 902	164 506
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	23	62
6630	Befektetési jegy forgalmazás	24 676	0
Összesen		146 601	164 568

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség 2020. év (eFt)	Költség 2022. év (eFt)
Rendszer, licenc díjak	15 633	20 894
Jogi tanácsadói díj	1 162	10 373
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	10 783	9 464
Informatikai szolgáltatás	6 039	5 992
Iroda bérleti díj	3 890	3 618
Gépjármű bérleti díj	1 830	1 601
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	566	1 179
Igénybe vett szolgáltatások összesen	39 903	53 121

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	Költség 2021. év (eFt)	Költség 2022. év (eFt)
Helyi iparüzési adó	553	783
MNB részére fizetendő felügyeleti bírság	0	700
Fizetett kötbér, kártérítés	0	564
MNB részére fizetett felügyeleti díj	300	300
Tárgyi eszközök értékesítésnek eredménye	0	29
Egyéb	31	2
Igénybe vett szolgáltatások összesen	884	2 378

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott kölcsön kamata	120	0
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	807	6 498

Forestay Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	5 121	10 016
Összesen	6 048	16 514

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	0	1 855
- <i>ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat</i>	0	1 855
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 407	1 338
Összesen	1 407	3 193

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2021. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	6	42 710	46	0
Tiszteletdíjak		2 988	0	-127
Összesen	6	45 698	46	-127

Munkavállalók bér és létszámadatai 2022. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	6	63 265	265	0
Tiszteletdíjak		2 988	0	97
Összesen	6	66 253	265	97

A felügyelő bizottság tagjait 2022. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 2 988 eFt tiszteletdíj illette meg. A Társaság irányítását 2020. augusztus 12-től vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem 2021., sem 2022. évben a vezető tisztségviselő, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

A társaság 2021. január 1-től 2022. december 31-ig a kisvállalati adó hatálya alá tartozott, 2023. január 1-től visszatért a társasági adó hatálya alá.

Az eredménykimutatás bérbírálatok sora a tárgyévet megelőző évben a tiszteletdíjak után 2020. évben elhatárolt és 2021. évben visszavezetett járulék összegét tartalmazza. A kisvállalati adó hatálya alá történő áttérés miatt az elhatárolt tiszteletdíjak után nem bérbírálat, hanem kisvállalati adó került elszámolásra és megfizetésre. 2022. évben a 2023-ban esedékes tiszteletdíjak után – a KIVA-ról TAO-ra történő áttérés miatt - szociális hozzájárulási adó került elhatárolásra.

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

Környezetvédelemmel kapcsolatos információk: A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik. A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett.

Adózott eredmény felhasználása:

A tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete
Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021. év	Tárgyév 2022. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	- 6 653	- 19 672
1a	Adózás előtti eredmény ±	58 750	50 932
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	- 3 719	-4 075
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	55 031	46 857
2	Elszámolt amortizáció +	4 089	3 120
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		29
6	Szállítói kötelezettség változása ±	- 3 708	2 646
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 151	10 114
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	- 51	1 984
9	Vevőkövetelés változása ±	968	-9 344
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 980	- 540
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	- 59 087	- 59 236
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 5 066	- 15 302
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	- 889	- 389
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 889	- 439
15	Befektetett eszközök eladása +		50
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)	16 100	31 400
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	16 100	5 300
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		26 100
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 -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	8 558	11 339
27	Devizás pénzeszközök átértékelése ±	3 719	4 075
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	12 277	15 414

IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

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

A Társaság sem 2021. sem 2022. évben határon átnyúló szolgáltatást nem végzett.

A Társaság 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 2021.12.31.	Nettó Eszközérték 2022.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	21 123 404,40	21 750 635,55	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	11 031 666,07	12 988 588,20	EUR
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2021.12.31.	Nettó Eszközérték 2022.12.30.	Devizanem
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000725239	Ingatlan	Zárt	5 750 000,00	5 750 000,00	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	1 146 520,19	2 094 690,50	EUR
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	651 607 152	1 169 338 716	HUF

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

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

Botos Bálint
vezérigazgató