

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Forestay Alapkezelő Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a Forestay Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 206.806 E Ft, az adózott eredmény 53.684 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő 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 a Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. 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 az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A 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 beszámolóknak 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 jutottunk, 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 a Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság 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 az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel és a kormányrendelettel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 a Társaság 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhatja az összeállítás, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság 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 a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. április 28.



Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12.31

Fordulónap: 2021. 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)	10 367	0	7 167
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	8 913	0	6 727
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 735		5 425
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	1 178		1 302
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbitése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	1 454	0	440
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 454		440
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése			
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 értékhelyesbitése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2022. április 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-049934
Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12.31

Fordulónap: 2021. 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)	126 285	0	138 574
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hizó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	7 302	0	7 314
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	6 549		5 581
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	753		1 733
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)	118 983	0	131 260
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	118 983		131 260
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sor)	1 978	0	61 065
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			58 852
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 978		2 213
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	138 630	0	206 806

Budapest, 2022. április 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-049934
Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12.31

Fordulónap: 2021. 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)	125 554	0	195 337
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	-62 996		-104 376
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	106 150		119 939
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-43 690		53 684
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)	11 675	0	10 119
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	0	0	0
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
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, 2022. április 19.


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
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)	11 675	0	10 119
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)	6 775		3 067
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	4 900		7 052
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	1 401	0	1 350
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 401		1 350
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	138 630	0	206 806

Budapest, 2022. április 19.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12.31

Fordulónap: 2021. 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	59 327		146 601
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	59 327	0	146 601
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	91		1
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	524		559
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	52 236		39 903
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 662		1 418
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 557		23
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	57 979	0	41 903
15	10. Bérköltség	39 464		45 698
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	126		46
17	12. Bérjárulékok	7 090		-127
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	46 680	0	45 617
19	VI. ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 335		4 089
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 310		884
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-49 886	0	54 109

Budapest, 2022. április 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12.31

Fordulónap: 2021. 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	697		120
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	697		
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	6 859		5 928
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	7 556	0	6 048
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
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	156		
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 204		1 407
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	1 360	0	1 407
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	6 196	0	4 641
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-43 690	0	58 750
48	X. Adófizetési kötelezettség	0		5 066
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-43 690	0	53 684

Budapest, 2022. április 19.


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: 206 806 eFt

Beszámoló időszaka: 2021.01.01. - 2021.12.31.
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, Erdőkőrűlő u. 30. A. ép.)
Nádasi Gábor (2600 Vác, Akó u. 13.)
dr. Szücs Gergely (1118 Budapest, Beregszász út 81.)

A Társaságnál 2020.08.11-ig igazgatóság működött, 2020.08.12-től a Társaság működését munkaviszony keretében vezérigazgató irányítja.

A beszámoló aláírására kötelezett:

Majorosi Nikolett vezérigazgató (1138 Budapest, Népfürdő utca 21/F. 8. em. 28., adóazonosító: 8443253479)

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 Advisor Kft. (1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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: Berezcki 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: 2021.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2022.02.28.

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,

Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

erkölcsei 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 beféjezetlen 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: 96,53% Előző év: 92,52% Változás: 4,01

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 94,45% Előző év: 90,57% Változás: 3,89

Forgótőke - saját tőke aránya:

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

Tárgyév: 97,02% Előző év: 92,86% Változás: 4,16

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 13,69 Előző év: 10,82 Változás: 2,88

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 13,69 Előző év: 10,82 Változás: 2,88

Likviditási (III) mutató:

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

Tárgyév: 12,97 Előző év: 10,19 Változás: 2,78

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-át szervezés aktivált értéke	11 553	0	0	0	11 553
Vagyoni értékű jogok	1 238	476	0	0	1 714
Összesen	12 791	476	0	0	13 267

Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Immateriális javak értékesítés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 818	2 310	0	0	6 128
Vagyoniértékű jogok	60	352	0	0	412
Összesen	3 878	2 371	0	0	6 540

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 735	0	2 310	0	5 425
Vagyoniértékű jogok	1 178	476	352	0	1 302
Összesen	8 913	476	2 662	0	6 727

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 174	413	0	0	4 587
Összesen	4 174	413	0	0	4 587

Tárgyi eszközök értékesítés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 720	1 427	0	0	4 147
Összesen	2 720	1 427	0	0	4 147

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 454	413	1 427	0	440
Összesen	1 454	413	1 427	0	440

Értékhelyesbítés

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 5 581 eFt

Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Egyéb követelések:

Megnevezés	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Különadó követelés kezelt alapoktól	692	1 714
Egyéb követelés	16	19
Társasági adó túlfizetés	45	0
Összesen	753	1 733

A mérlegfordulónapon nem állt fenn követelés kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Forestay Diákhotel I. elhatárolt alapkezelői díj	0	58 852
Összesen	0	58 852

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Gépkocsi bérleti díj	941	636
Licenc bérleti díj	159	635
Felelősségbiztosítás	426	426
Szoftver használati díjak	106	268
Aláíró tanúsítványok	124	84
Lease GAP biztosítás	117	79
LEI kód megújítás	79	59
Honlap üzemeltetési díj	22	22
Domain név	4	4
Összesen	1 978	2 213

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	-62 996	0	0	-41 380	-104 376
Lekötött tartalék	106 150	16 100	0	-2 311	119 939
Adózott eredmény	-43 690	53 684	0	43 690	53 684
Összesen	125 554	69 784	0	-1	195 337

Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A társaság tulajdonosai 2020. év végéig 98 414 eFt, 2021. évben 16 100 eFt pótbefizetést teljesítettek, amely a lekötött tartalékban került kimutatásra. A pótbefizetésen kívül a lekötött tartalék összegét növelte az alapítás átszervezés nyilvántartott aktívált értékének megfelelő összeg (5 425 eFt), amely az eredménytartalékból került átvezetésre.

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 3 067 eFt

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1 987	2 412
Különadó	692	1 714
Társasági adó / Kisvállalati adó	0	1 408
Társadalombiztosítási járulék	542	722
Személyi jövedelemadó	399	562
Helyi iparüzési adó	763	234
Szociális hozzájárulási adó	453	0
Szakképzési hozzájárulás	45	0
Általános forgalmi adó	19	0
Összesen	4 900	7 052

A mérlegfordulónapon nem állt fenn kötelezettség kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Tiszteletdíj és járulékai	874	747
Könyvvizsgálói díj	527	540
Számviteli szolgáltatás	0	63
Összesen	1 401	1 350

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2020. év (eFt)	Árbevétel 2021. év (eFt)
6630	Alapkezelés	49 686	121 902
6630	Befektetési jegy forgalmazás	6 115	24 676
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	3 526	23
Összesen		59 327	146 601

Forestay Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség 2020. év (eFt)	Költség 2021. év (eFt)
Rendszer, licenc díjak	12 435	15 633
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	15 895	10 783
Informatikai szolgáltatás	5 689	6 039
Bérleti díjak	8 714	3 890
Gépjármű bérleti díj	2 065	1 830
Jogi tanácsadói díj	3 899	1 162
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	3 539	566
Igénybe vett szolgáltatások összesen	52 236	39 903

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	Költség 2020. év (eFt)	Költség 2021. év (eFt)
Helyi iparüzési adó	1 105	553
MNB részére fizetett felügyeleti díj	200	300
Egyéb	5	31
Igénybe vett szolgáltatások összesen	1 310	884

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott kölcsön kamata	697	120
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	697	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	4 052	807
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamkülönbözete	2 807	5 121
Összesen	7 556	6 048

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2020.12.31. (eFt)	2021.12.31. (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	156	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 204	1 407
Összesen	1 360	1 407

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2020. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	7	34 452	126	6 192
Tiszteletdíjak		5 012	0	898
Összesen	7	39 464	126	7 090

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

Az igazgatóság tagjait 2020. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 1 277 eFt, a felügyelő bizottság tagjait 3 735 eFt tiszteletdíj illette meg. A Társaság irányítását 2020. augusztus 12-től a vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A felügyelő bizottság tagjai 2021. évben 2 988 eFt összegű tiszteletdíjban részesültek. A Társaság sem 2020., sem 2021. évben a vezető tisztségviselőket, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjait részére előleg, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

A bérbírálat eredménykimutatás sor a 2020. évben a tiszteletdíjak után elhatárolt és a tárgyévben visszavezetett bírálat összegét tartalmazza. A kisvállalati adó hatálya alá történő áttérés miatt az elhatárolt tiszteletdíjak után nem bírálat, hanem kisvállalati adó került elszámolásra és megfizetésre.

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

A társaság 2021. január 1-től a kisvállalati adó hatálya alá tartozik.

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.

Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020. év	Tárgyév 2021. év
a	b	d	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	- 46 684	- 6 653
1a	Adózás előtti eredmény ± ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	- 43 690	58 750
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	- 2 812	- 3 719
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	- 46 502	55 031
2	Elszámolt amortizáció +	3 335	4 089
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	- 28 368	- 3 708
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	1 377	2 151
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	737	- 51
9	Vevőkövetelés változása ±	- 5 231	968
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	29 199	- 980
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	- 1 231	- 59 087
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		- 5 066
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	- 1 511	- 889
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 1 511	- 889
15	Befektetett eszközök eladása +		
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)	59 015	16 100
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	59 015	16 100
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (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) ±	10 820	8 558
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	2 812	3 719
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	13 632	12 277

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 2020. sem 2021. évben nem végzett határon átnyúló szolgáltatást.

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 2020.12.31.	Nettó Eszközérték 2021.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	13 277 841,36	21 123 404,40	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	1 300 000,00	11 031 666,07	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000725239	Ingatlan	Zárt	1 250 000,00	5 750 000,00	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	278 126,20	1 146 520,19	EUR
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	647 385 407	651 607 152	HUF

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

Budapest, 2022. április 19.


Majorosi Nikolett
vezérigazgató

FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.

ÜZLETI JELENTÉS

a 2021. december 31. nappal végződő üzleti évről

I. A vállalkozás bemutatása

I.1. A vállalkozás alapadatai

A társaság cégneve:	Forestay Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság rövidített neve:	Forestay Alapkezelő Zrt.
A társaság székhelye:	1054 Budapest, Szabadság tér 7.
A társaság telephelyei:	A társaság telephellyel nem rendelkezik.
A társaság alapítója és 100%-os tulajdonosa:	RIGG Vagyonkezelő Zrt.
A társaság megalakulásának időpontja:	2018.08.03.
A társaság jegyzett tőkéje:	84 060 000,- Ft
A társaság képviselőjére jogosult személy:	Majorosi Nikolett vezérigazgató
A társaság fő tevékenysége:	Alapkezelés
A társaság könyvvizsgálója:	Trusted Advisor Kft.
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:	Szovics Zsolt

A Társaság elérhetőségi adatai:

Telefon: +36 1 793 5667
E-mail cím: info@alapkezelo-forestay.hu
Postacím: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

1.2 A vállalkozás története

A Forestay Alapkezelő Zrt. 2018. augusztus 3-án alakult 84 060 e Ft törzstőkével. A Fővárosi Cégbíróság bejegyezte 2018. augusztus 22-én, működését ekkor kezdte meg, azonban a főtevékenység (befektetési alapkezelés) megkezdéséhez az MNB tevékenységi engedélyt 2019. május 15-én kapta kézhez, mely alapján az ingatlan alapkezelési tevékenységet 2019. május 8. hatállyal kezdhette meg. A cég főtevékenysége ingatlan alapkezelés, zártkörű zártvégű ingatlan alapok kezelése.

A Társaság 2021-ben három zártkörű, zártvégű alapot kezelt, amelyek fő profilja ingatlanbefektetés, ingatlanfejlesztés Budapest kiemelt presztízsű részein. Az Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap a Péterfy Sándor utca 34. szám alatt elhelyezkedő fejlesztési telket vásárolta meg, még a Társaság a Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap részére a Kazinczy utca 40-48. alatti helyrajzi számok egyesítésén dolgozott és megvásárolta a szomszédos Madách sétányt, amelyen elhelyezkedő téli és nyári teraszok vendéglátóipari egységeknek kerültek bérbeadásra.

II. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be 2020. és 2021. gazdasági évek összehasonlításával. A változás mértéke százalékosan kerül bemutatásra.

	2020	2021	Változás az előző évhez képest
Összes bevétel	66 974	152 650	128%
Értékesítés nettó árbevétele	59 327	146 601	147%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	n.a
Egyéb bevételek	91	1	-99%
Pénzügyi műveletek bevételei	7 556	6 048	-20%
Összes költség és ráfordítás	110 664	93 900	-15%
Anyagköltség	524	559	7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	52 236	39 903	-24%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 662	1 418	-15%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	n.a
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 557	23	-99%
Anyagjellegű ráfordítások	57 979	41 903	-28%
Béreköltség	39 464	45 698	16%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	126	46	-63%
Bérfelrakások	7 090	-127	-102%
Személyi jellegű ráfordítások	46 680	45 617	-2%
Értékcsökkenési leírás	3 335	4 089	23%
Egyéb ráfordítások	1 310	884	-33%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	156	0	n.a
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 204	1 407	17%
Adózás előtti eredmény	-43 690	58 750	n.a
Adófizetési kötelezettség	0	5 066	n.a
Adózott eredmény	-43 690	53 684	n.a

Bevételek

A 2021. üzleti évben a Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap alapkezelési és forgalmazási díjbevétele szolgáltatva a Társaság főtevékenység szerinti árbevételének jelentős részét. Az alapkezelési díjbevétel 2020 és 2021 között jelentős mértékben emelkedett, mivel 2021-ben az Alapkezelő által kezelt alapok nettó eszközértéke 14 millió EUR-ról 33 millió EUR-ra nőtt.

Tőkebevonás történt az Forestay Diákhotel I. Alap és Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alapba, illetve a Dean's College Hotelt az Alap értékbecslője felértékelte. A pénzügyi műveletek bevétele realizált és mérlegfordulónapi árfolyamnyereségből származott.

Költségek

Az összes költség és ráfordítás közel 45%-át az anyagjellegű ráfordítások tették ki, melyek jelentős része az Alapkezelő működése érdekében felmerült költség (alapkezelő nyilvántartó rendszer bérleti díj és rendszertámogatás szerverek bérleti díja, irodabérleti díj). A Társaságot

terhelő költségek között elsősorban jogi-, informatikai-, adminisztrációs- és könyvelési, könyvvizsgálói költségek merültek fel. A személyi jellegű költségek a teljes költség 49%-át tették ki.

A társasági üzleti éve nyereséggel zárult, mely köszönhető annak, hogy elérte az Alapkezelő a mérethatékony működési méretet. A több, mint duplázódó bevételek mellett a költségek nem emelkedtek. Sajnos a 2021-es év Covid szempontból még terhelt volt, a turizmus messze nem állt vissza a 2019-es szintre, így az Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap teljesítményhez kötött alapkezelési díját nem tudta az Alapkezelő realizálni.

III. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	10 367	7,48%	7 167	3,47%
Forgóeszközök	126 285	91,10%	138 574	67,01%
Aktív időbeli elhatárolás	1 978	1,43%	61 065	29,53%
Összesen:	138 630	100,00%	206 806	100,00%

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Immateriális javak	8 913	85,97%	6 727	93,86%
Tárgyi eszközök	1 454	14,03%	440	6,14%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Összesen:	10 367	100,00%	7 167	100,00%

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Vevőkövetelések	6 549	5,19%	5 581	4,03%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0,00%		0,00%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	753	0,60%	1 733	1,25%
Pénzeszközök	118 983	94,22%	131 260	94,72%
Összesen:	126 285	100,00%	138 574	100,00%

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	125 553	90,57%	195 337	94,45%
Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
Kötelezettségek	11 675	8,42%	10 119	4,89%
Passzív időbeli elhatárolások	1 401	1,01%	1 350	0,65%
Összesen:	138 630	100,00%	206 806	100,00%

A saját tőke elemei az alábbi összegeket teszik ki:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	84 060	66,95%	84 060	43,03%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	42 030	33,48%	42 030	21,52%
Eredménytartalék	-62 996	-50,17%	-104 376	-53,43%
Lekötött tartalék	106 150	84,55%	119 939	61,40%
Adózott eredmény	-43 690	-34,80%	53 684	27,48%
Összesen:	125 554	100,00%	195 337	100,00%

A Társaság 84.060.000 Ft jegyzett tőkével és 42.030.000 Ft tőketartalékkal került megalapításra, részvényeinek egyedüli tulajdonosa a Rigg Vagyonkezelő Zrt. Az immateriális javakkal korrigált (a 2021-es eredmény figyelembe vétele nélkül kalkulált) saját tőke 134.926 ezer Ft záró értéke meghaladja a vonatkozó jogszabály (2014. évi Kbtv) ingatlan alapkezelőkre vonatkozó minimum szavatoló tőke elvárását (300.000 EUR plusz a kezelt

portfóliók nettó eszközértékének 0,01%-a vagy az auditált beszámolóban lévő fix költségek 25%-a)

A kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Hátrасorolt kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
Szállítók	6 775	58,03%	3 067	30,31%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 900	41,97%	7 052	69,69%
Összesen:	11 675	100,00%	10 119	100,00%

A kötelezettségeken belül a szállítók dominálnak, melyek a fent említett anyagjellegű ráfordításokhoz kapcsolódó működési szállítókat jelentik.

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2020		2021	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0,00%	0	0,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 401	100,00%	1 350	100,00%
Halasztott bevételek	0	0,00%	0	0,00%
Összesen:	1401	100,00%	1350	100,00%

IV. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

Az Alapkezelő mindhárom működő alapjában ingatlanfejlesztési tevékenységet tervez indítani. A 2022. 02. 24-én indult orosz invázióknak Ukrajnában többféle hatása is van, az építőipari árak emelkedésére, valamint a magyar makrogazdasági mutatók romlására, a finanszírozás megdrágulására is számítani lehet, amelyek negatívan érinthetik a tervezett beruházásokat.

VI. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon hat teljes munkaidős munkavállalót foglalkoztatott határozatlan időtartamú munkaszerződés alapján és ezt a gyakorlatot kívánja folytatni. Költséghatékonysági szempontok miatt két pozíció (információ biztonsági felelős és a belső ellenőr) kiszervezési szerződés keretében kerül foglalkoztatásra.

A Társaság Működési Szabályzatában meghatározott javadalmazási irányelvek biztosítják, hogy a Társaság munkavállalói versenyképes és ésszerű mértékű jövedelmet kapjanak, amely a munkakör relatív és piaci értékének és a gyakorlatoknak megfelelően kerül meghatározásra. A kontroll funkciót ellátó alkalmazottak javadalmazása független az általuk felügyelt egységek teljesítményétől. A Társaság által kezelt befektetési alapok a Társaság alkalmazottainak semmilyen formában nem fizetnek sem rögzített, sem változó javadalmazást.

VII. Pénzügyi helyzet

A Társaság pénzügyi helyzetét és likviditását az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik:

		2020	2021	Változás
Likviditási ráta	<u>Forgóeszközök</u>			
	Rövid lejáratú kötelezettségek	1082%	1369%	27%
Készpénzlikviditás	<u>Pénzeszközök + Értékpapírok</u>			
	Rövid lejáratú kötelezettségek	1019%	1297%	27%
Az eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>			
	Eszközök összesen	8%	5%	-42%

A Társaság likviditása és pénzügyi fizető képessége erősnek tekinthető, a mérlegfőösszegegen belül a likvid eszközök dominálnak (tekintve, hogy az induló tőke pénzeszközként volt a társaság rendelkezésére bocsátva).

Az eladósodottság a fordulónapon nagyon alacsony értéket mutat, jelenleg sem kölcsönrel, sem hitellel nem rendelkezik a vállalat.

VIII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

A Társaság vagyoni helyzetét és tőkeszerkezetét az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik:

		2020	2021	Változás
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	1075%	1930%	80%
	Kötelezettségek			
Saját tőke-jegyzett tőke arány	Saját tőke	149%	232%	56%
	Jegyzett tőke			
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	1211%	2726%	125%
	Befektetett eszközök			
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	8%	5%	-37%
	Forgóeszközök			
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	7%	3%	-54%
	Teljes eszközállomány			

A fenti mutatók stabil mérleg és tőkeszerkezetet jeleznek (az eszköz oldali likvid eszközök és forrás oldali saját tőke magas arányának a kombinációjának köszönhetően).

IX. Környezetvédelem

Maga az alapkezelési tevékenység jellegéből adódóan a gazdálkodó környezetvédelmi hatása nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető. A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli. Amennyiben lehetséges a felhasznált nyomtatópapír, valamint a műanyag csomagolások mennyiségét minimalizáljuk, az irodatechnikával összefüggésben keletkező elektronikai hulladékot a elektronikai hulladék gyűjtőkbe szállítjuk. A tervezett ingatlanokat jó minőségű szigeteléssel, energiatakarékos használatot lehetővé tévő módon tervezi megépíteni.

X. Kockázatkezelés

A Társaság kockázatkezelési funkcióit a kockázatkezelő látja el. A Társaság kockázatkezelési politikáját a vezérigazgató fogadja el.

A Társaság 2021-es működése során is prudens likviditáskezelési tevékenységet végzett, ebben segítette a nyereségessé váló működés.

Az alapkezelési tevékenység stabil bevételekkel (alapkezelési díj) és jól tervezhető költség oldallal jellemezhető. Az Alapkezelő további befektetési lehetőségeket is vizsgál, amelyekhez új alap(ok) indítása is szükségessé válhat.

A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél elsődleges szempont a prudens működés és gazdálkodás biztonsága.

A Társaság a 2020. I. negyedében kialakult koronavírus járvány kapcsán meghozta azokat a megfelelő intézkedéseket, melyek az üzletmenet folytonosságát zökkenőmentesen biztosítják. 2021. során a home-office működést zökkenőmentesen tudta venni a szervezet, a windows remote desktop szolgáltatásával a kliensgép azonosítás után bárholnan elérheti az Alapkezelő környezetét.

XI. Jövőkép

A Társaság 2022. év során további zártkörű, zártvégű ingatlan alap indításán dolgozik és a már meglévő ingatlanfejlesztő alapok fejlesztési tevékenységének megkezdésével további forrást kíván bevonni. Az alapok várható összesített nettó eszközértéke 44 millió euró felett lesz 2022. végén. Az alapok tőkebevonásával az Alapkezelő 2022 évi tervezett árbevétele 181 millió Ft.

Budapest, 2022. április 19.



Majorosi Nikolett
vezérigazgató