

FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.
2023. évi éves beszámolója

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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	164 568	117 884	299 247
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	164 568	117 884	299 247
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		63
8	Ebből: visszairt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	284		54
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	53 121		47 088
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 377		615
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	62		2 567
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	54 844	0	50 324
15	10. Bérköltség	66 253		57 251
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	266		915
17	12. Bérjárulékok	97		7 565
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	66 616	0	65 731
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 120		2 831
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2 378		7 324
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	37 611	117 884	173 100

Budapest,, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS (2)
(összköltség eljárással)

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			
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	16 514		2 470
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	16 514	0	2 470
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		4 112
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 855		4 112
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 338		18 410
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19±20+21+22)	3 193	0	22 522
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	13 321	0	-20 052
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	50 932	117 884	153 048
48	X. Adófizetési kötelezettség	15 302	10 610	6 936
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	35 630	107 274	146 112

Budapest,, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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)	4 407	0	1 898
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	4 057	0	1 391
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 114		804
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	943		587
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)	350	0	507
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	350		507
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: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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)	163 872	0	322 632
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	6
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			6
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	17 198	0	55 661
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	14 925	0	53 303
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	2 273		2 358
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)	146 674	0	266 965
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	146 674		266 965
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	120 301	117 884	132 440
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	118 613	117 884	131 273
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 688		1 167
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	288 580	117 884	456 970

Budapest,, Dátum: Időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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)	236 267	107 274	389 653
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	-48 382		96 833
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	122 929		20 618
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	35 630	107 274	146 112
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	1 052
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			1 052
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	48 979	10 610	56 722
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	26 100	0	26 100
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26 100		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: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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)	22 879	10 610	30 622
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)	5 713		3 704
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	17 166	10 610	26 918
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	3 334	0	9 543
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 334		9 543
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	288 580	117 884	456 970

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: 456 970 eFt

Beszámoló időszaka: 2023.01.01. - 2023.12.31.
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 vállalkozás egyedüli részvényese 2024.02.08-ig: RIGG Vagyonkezelő Zrt.
Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Jegyzett tőke: 497 493 000 Ft

A vállalkozás többségi tulajdonosa 2024.02.08. napját követően: Steerboard Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.
Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Jegyzett tőke: 3 000 000 Ft

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.)

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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: 1.000 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 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 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: HUF
Mérleg fordulónapja: 2023.12.31.
Mérlegkészítés időpontja: 2024.03.31.

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 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. Előző évek módosításai

A vállalkozás 2023. évben önellenőrzés keretében feltárta, hogy a Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap kezelési szabályzata alapján a vállalkozást meghatározott feltételek fennállása esetén megillető további alapkezelési díj elszámolásának feltételei 2022. évre vonatkozóan fennálltak, ezért a 2023. évben kiszámlázott 2022. évre vonatkozó 117.884 eFt összegű alapkezelési díjat 2022. évre vonatkozó éves beszámolóban kellett volna bevételként és aktív időbeli elhatárolásként kimutatni. A hiba adóhatása 10.610 eFt adókötelezettség növekedés, melynek következtében a saját tőkére gyakorolt hatása 107.274 eFt saját tőke növekedés. A feltárt hiba a vállalkozás számviteli politikája alapján jelentős összegű hibának minősül, ezért a feltárt hiba és annak hatása a 2023. évi éves beszámoló középső oszlopában kerül bemutatásra.

6. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Forgóeszközök aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 99,58% Előző év: 98,47% Változás: 1,11

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 85,27% Előző év: 81,87% Változás: 3,40

Forgótőke - saját tőke aránya:

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

Tárgyév: 108,93% Előző év: 110,59% Változás: -1,66

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 10,54 Előző év: 7,16 Változás: 3,37

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 10,54 Előző év: 7,16 Változás: 3,37

Likviditási (III) mutató:

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

Tárgyév: 8,72 Előző év: 6,41 Változás: 2,31

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

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 439	2 310	0	0	10 749
Vagyoniértékű jogok	771	356	0	0	1 127
Összesen	9 210	2 666	0	0	11 876

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 114	-2 310	0	0	804
Vagyoniértékű jogok	943	-356	0	0	587
Összesen	4 057	-2 666	0	0	1 391

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 862	322	169	0	5 015
Összesen	4 862	322	169	0	5 015

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 512	165	169	0	4 508
Összesen	4 512	165	169	0	4 508

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	350	157	0	0	507
Összesen	350	157	0	0	507

Értékhelyesbítés

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

A vállalkozás áruként mutatja ki a következő üzleti évben tovább számlázására kerülő közvetített szolgáltatás értékét (6 eFt).

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 53 303 eFt

Egyéb követelések:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Különadó követelés kezelt alapoktól	2 202	2 318
Adótúlfizetés	0	29
Egyéb követelés	11	11
Szállító túlfizetés	60	0
Összesen	2 273	2 358

A mérlegfordulónapon nem állt fenn követelés kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Pénzeszközök:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Látra szóló bankszámla HUF	11 033	7 999
Látra szóló bankszámla EUR	135 641	258 966
Összesen	146 674	266 965

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

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2022.12.31. (eFt)	2022. év módosítása (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Forestay Diákhotel I. alapkezelői díj	118 529	117 884	131 092
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap alapkezelői díj	79	0	181
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap alapkezelői díj	5	0	0
Összesen	118 613	117 884	131 273

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Szoftver bérleti díj	635	635
Szoftver használati díjak	366	263
Aláíró tanúsítványok	95	134
Egyéb bérleti díj	70	70
Honlap üzemeltetési díj	21	29
LEI kód megújítás	38	19
Domain név, tárhely	5	9
Egyéb	0	8
Felelősségbiztosítás	458	0
Összesen	1 688	1 167

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	-48 382	107 274	0	37 941	96 833
Lekötött tartalék	122 929	0	-100 000	-2 311	20 618
Adózott eredmény	35 630	146 112	0	-35 630	146 112
Összesen	236 267	253 386	-100 000	0	389 653

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 megállapításra került, hogy a vállalkozás a rendelkezésére bocsátott pótbefizetés nélkül is megfelel a saját tőkére vonatkozó követelményeknek, így 2023. üzleti év folyamán 100 000 eFt pótbefizetés visszafizetésre került az egyedüli részvényes részére. A lekötött tartalék összege a fennmaradó 19.814 eFt pótbefizetésen kívül az alapítás átszervezés nyilvántartott aktivált értékének megfelelő összeget (804 eFt) tartalmazza, mely az eredménytartalékból került elkülönítésre.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A vállalkozás saját tőkéjét a tárgyévi adózott eredmény (146.112 eFt) mellett növelte a 2022. évre elszámolandó adózott eredmény (107 274 eFt), melyet az éves beszámoló középső oszlopában került kimutatásra. A feltárt hiba jellegét, hatását a kiegészítő melléklet I. 5. pontjában mutattuk be részletesen.

A vállalkozás egyedüli részvényese a 2023. évi adózott eredmény és a korábbi években keletkezett eredménytartalék terhére 220 000 eFt összegű osztalékfizetést tervez.

Céltartalék

A 2022. évre vonatkozóan feltárt hiba következtében a vállalkozásnak 10.610 eFt többlet társasági adó kötelezettsége keletkezett. A társasági adó önellenőrzéséhez kapcsolódó önellenőrzési pótlék várható összegére, mint várható kötelezettségre a vállalkozás 1 052 eFt céltartalékot képzett.

Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében a vállalkozás egyedüli részvényese a tárgyév folyamán 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 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 hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség.

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 3 704 eFt

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2022. év módosítása (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Társasági adó	8 776	10 610	15 734
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	2 515	0	2 878
Befektetési alapokat terhelő különadó	2 202	0	2 318
Kisvállalati adó	1 455	0	0
Társadalombiztosítási járulék	707	0	801
Felügyelettel szembeni kötelezettség	700	0	0
Személyi jövedelemadó	581	0	750
Szociális hozzájárulási adó	0	0	624
Helyi iparüzési adó	230	0	3 813
Összesen	17 166	10 610	26 918

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

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Hátrасorolt kötelezettség elhatárolt kamata	1 855	5 967
Fizetendő jutalom és járuléka	0	1 988
Tiszteletdíj és járulékai	844	844
Könyvvizsgálói díj	540	635
Számviteli szolgáltatás	95	109
Összesen	3 334	9 543

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	2022. év (eFt)	2022. év módosítása (eFt)	2023. év (eFt)
6630	Alapkezelés	164 506	117 884	296 462
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	62	0	2 785
6630	Befektetési jegy forgalmazás	0	0	0
Összesen		164 568	117 884	299 247

Egyéb bevétel:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	0	60
Egyéb bevétel	1	3
Összesen	1	63

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Rendszer, licenc díjak	20 894	22 793
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	9 464	10 598
Informatikai szolgáltatás	5 992	6 388
Iroda bérleti díj	3 618	3 517
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 179	3 499
Jogi tanácsadói díj	10 373	293
Gépjármű bérleti díj	1 601	0
Összesen	53 121	47 088

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2022. év (eFt)	2023. év (eFt)
Helyi iparüzési adó	783	5 933
Céltartalék önellenőrzési pótlékra	0	1 052
MNB részére fizetett felügyeleti díj	300	300
NAV késedelmi pótlék	0	38
Egyéb	2	1
MNB részére fizetendő felügyeleti bírság	700	0
Fizetett kötbér, kártérítés	564	0
Tárgyi eszközök értékesítésnek eredménye	29	0
Összesen	2 378	7 324

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott kölcsön kamata	0	0
- <i>ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat</i>	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	6 498	2 470
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	10 016	0
Összesen	16 514	2 470

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	1 855	4 112
- <i>ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat</i>	1 855	4 112
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 338	18 350
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	0	60
Összesen	3 193	22 522

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Társasági adó levezetése:

Társasági adó levezetése	2023. év (eFt)
Adózás előtti eredmény	153 048
Adóalap növelő tételek	3 921
<i>Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés</i>	<i>2 831</i>
<i>Fizetett késedelmi pótlék</i>	<i>38</i>
<i>Céltartalék képzés miatti ráfordítás</i>	<i>1 052</i>
Adóalap csökkentő tételek	-79 900
<i>Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés</i>	<i>-2 831</i>
<i>Előző évek negatív társasági adó alapjából figyelembe vett összeg</i>	<i>-77 069</i>
Adóalap	77 069
Számított adó 9%	6 936

A vállalkozás az előző üzleti évben a kisvállalati adó hatálya alá tartozott.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2022. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbiztosítási járulékok (eFt)
Szellemi	6	63 265	266	0
Tiszteletdíjak		2 988	0	97
Összesen	6	66 253	266	97

Munkavállalók bér és létszámadatai 2023. évben:

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

A felügyelő bizottság tagjait 2023. 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 béreköltsége sor tartalmazza. A vállalkozás sem 2022., sem 2023. évben a vezető tisztségviselőket, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjait részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

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

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.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete
Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2022. év	2022. év módosítása	Tárgyév 2023. év
a	b	c	d	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	- 19 672	0	220 601
1a	Adózás előtti eredmény ±	50 932	117 884	153 048
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás			
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-4 075		48
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	46 857	117 884	153 096
2	Elszámolt amortizáció +	3 120		2 831
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±			
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±			1 052
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	29		-60
6	Szállítói kötelezettség változása ±	2 646		-2 009
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	10 114	10 610	-858
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	1 984		6 209
9	Vevőkövetelés változása ±	-9 344		-38 378
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 540		-91
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	- 59 236	-117 884	105 745
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 15 302	-10 610	-6 936
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	- 389	0	- 262
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 439		- 322
15	Befektetett eszközök eladása +	50		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)	31 400	0	-100 000
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	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 -			-100 000
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	11 339	0	120 339
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	4 075		-48
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	15 414	0	120 291

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 2022. sem 2023. 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 2022.12.31.	Nettó Eszközérték 2023.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	21 750 635,55	25 966 736,80	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	12 988 588,20	18 283 311,35	EUR
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2022.12.30.	Nettó Eszközérték 2023.12.29.	Devizanem
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000725239	Ingatlan	Zárt	5 750 000,00	6 366 215,56	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	2 094 690,50	2 183 000,00	EUR
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	1 169 338 716	1 450 006 869	HUF

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

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

Botos Bálint
vezérigazgató