

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Forestay Alapkezelő Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a Forestay Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 690.149 E Ft, az adózott eredmény 256.329 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. 2025. 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 kérdések

A Társaság nem tette közzé az éves beszámolóját 2026. május 31-ig, így nem tett eleget a vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. 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 beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre 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. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. 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 a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) kormányrendelettel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek 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 bocssássunk 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 foglalhat összejátszást, 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, minősítenünk 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.
- A vezetés és 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, dátum: időbélyegző szerint.

Digitally signed by Szovics
Szovics Zsolt
Zsolt
Date: 2026.06.03 13:45:16
+02'00'

.....
Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
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. 2025. évi éves beszámoló

FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.
2025. évi éves beszámolója

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-049934
Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. 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.+29. sor)	25 438	0	275 853
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	4 956	0	10 762
3	1. Alapítás-átszervezés aktívái értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktívái értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	3 411		9 083
6	4. Szellemi termékek	1 545		1 679
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	17 482	0	17 754
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	17 482		17 754
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	3 000	0	247 337
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 000		3 000
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			26 500
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			217 837
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 érték helyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
(Más munkavállaló)

Dr. Pintér Yvette
(Más munkavállaló)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-049934
Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(2)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
30	B. Forgóeszközök (31.+38.+47.+54. sor)	327 877	0	282 933
31	I. KÉSZLETEK (32.-37. sorok)	219	0	4 391
32	1. Anyagok			
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
34	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
35	4. Késztermékek			
36	5. Áruk	219		4 391
37	6. Készletekre adott előlegek			
38	II. KÖVETELÉSEK (39.-46. sor)	48 729	0	80 806
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	45 828	0	61 049
40	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			15 416
43	5. Váltókövetelések			
44	6. Egyéb követelések	2 901		4 341
45	7. Követelések értékelési különbözete			
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48.-53. sorok)	0	0	0
48	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
49	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
50	2. Egyéb részesedés			
51	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
52	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
53	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56. sor)	278 929	0	197 736
55	1. Pénztár, csekk			
56	2. Bankbetétek	278 929		197 736
57	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sor)	161 105	0	131 363
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	156 832		128 607
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 273		2 756
60	3. Halasztott ráfordítások			
61	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+57. sor)	514 420	0	690 149

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
(Más munkavállaló)

Dr. Pintér Yvette
(Más munkavállaló)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
62	D. Saját tőke (63.+65.+66.+67.+68.+69.+72. sor)	410 914	0	467 243
63	I. JEGYZETT TŐKE	84 060		84 060
64	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
66	III. TŐKETARTALÉK	42 030		42 030
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	23 749		-15 176
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			100 000
69	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
70	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
71	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	261 075		256 329
73	E. Céltartalékok (74.-76. sor)	0	0	0
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
76	3. Egyéb céltartalék			
77	F. Kötelezettségek (78.+83.+94. sor)	80 549	0	171 038
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	26 100	0	26 100
79	1. Hátrasorolt kötelezettségekkel kapcsoló vállalkozással szemben			
80	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
81	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben	26 100		26 100
82	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
(Más munkavállaló)

Dr. Pintér Yvette
(Más munkavállaló)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84.-93. sor)	0	0	0
84	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
85	2. Átváltoztatható kötvények			
86	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
87	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
88	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
89	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
90	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
91	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
92	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
93	10. Halasztott adókötelezettség			
94	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95.-106. sorok)	54 449	0	144 938
95	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
96	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
97	2. Rövid lejáratú hitelek			
98	3. Vevőtől kapott előlegek			
99	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	13 827		6 998
100	5. Váltótartozások			
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 000		102 877
102	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
103	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			239
104	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37 622		34 824
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107	G. Passzív időbeli elhatárolások (108.-110. sor)	22 957	0	51 868
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	22 957		51 868
110	3. Halasztott bevételek			
111	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62.+73.+77.+107. sor)	514 420	0	690 149

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
(Más munkavállaló)

Dr. Pintér Yvette
(Más munkavállaló)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. 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	479 162		662 441
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	479 162	0	662 441
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktívált értéke			
6	II. AKTÍVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	1 053		43
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	255		833
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	73 979		104 453
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	468		2 144
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			996
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 102		2 258
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	85 804	0	110 684
15	10. Bérköltség	94 022		182 587
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 831		7 687
17	12. Bérjárulékok	12 679		24 460
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	110 532	0	214 734
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 902		6 759
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	12 082		26 432
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(±II+III-IV-V-VI-VII)	268 895	0	303 875

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
(Más munkavállaló)

Dr. Pintér Yvette
(Más munkavállaló)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			1 034
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			1 034
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			618
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	19 689		1 982
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	19 689	0	3 634
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 781		3 362
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értéktünetése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 001		32 394
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	3 782	0	35 756
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	15 907	0	-32 122
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	284 802	0	271 753
48	X. Adófizetési kötelezettség	23 727		15 424
49	X/1. Halasztott adókülönbözet (±)			
50	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X+X/1.)	261 075	0	256 329

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
(Más munkavállaló)

Dr. Pintér Yvette
(Más munkavállaló)



Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

**FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.
2025. évi éves beszámolója**

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 összege: 84 060 eFt
Tárgyévi mérlegfőösszeg: 690 149 eFt

Beszámoló időszaka: 2025.01.01. - 2025.12.31.
A vállalkozás részvénytársaságként működik.
Fő tevékenység: 6630'25 Alapkezelés

Részvények összetétele:

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

2. Szervezeti adatok

A vállalkozás részvényesei:

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

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

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

Felügyelőbizottság tagjai:

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

Nádasi Gábor (2600 Vác, Akó u. 13.)

Dr. Szűcs Gergely (1112 Budapest, Ördögórom út 8.)

A vállalkozás működését munkaviszony keretében vezérigazgató irányítja.

A beszámoló aláírására jogosult:

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

Németh Péter Balázs Cégvezető (1022 Budapest , Hankóczy Jenő utca 4-6. D. lház. Fsz. 1. ajtó)-együttes

Hatvani Dániel Más munkavállaló (8200 Veszprém , Muskáti utca 3/2)- együttes

Farkas Miklós Más munkavállaló (1143 Budapest , Ida utca 3. 1. em. 1. ajtó)- együttes

Dr. Pintér Yvette Más munkavállaló (1194 Budapest , Vas Gereben utca 120.)-együttes

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

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

A könyvvizsgálói díj éves összege: 1.155 eFt + Áfa

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

Név: Berczki Ágnes

Cím: 2049 Diósd, Homokos utca 81.

Regisztrációs szám: 200752

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

3. Számviteli politika meghatározó elemei

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

Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan 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

Mérlegkészítés pénzneme: HUF
Mérleg fordulónapja: 2025.12.31.
Mérlegkészítés időpontja: 2026.02.28.

A könyvvizetés 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. A Társaság a befektetett pénzügyi eszközöket bekerülési értéken tartja nyilván és a mérlegben a bekerülési érték modell alapján értékeli.

Értékvesztés elszámolása: A befektetett pénzügyi eszközök értékvesztésének szükségességét a Társaság a mérlegfordulónapon egyedileg vizsgálja. Az értékelés során kiemelt szempont a befektetés alapjául szolgáló társaság saját tőkéjének alakulása és annak fedezeti képessége. Amennyiben a befektetés értékének csökkenése tartósnak és jelentősnek minősül, a Társaság értékvesztést számol el. Az értékvesztés megítélése során a saját tőke arányos részesedést és a befektetés könyv szerinti értékének arányát is figyelembe veszi.

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. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Forgóeszközök aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 60,03% Előző év: 95,06% Változás: -35,03%

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 67,70% Előző év: 79,88% Változás: -12,18%

Forgótőke - saját tőke aránya:

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

Tárgyév: 57,65% Előző év: 105,75% Változás: -48,10%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 1,95 Előző év: 6,02 Változás: -4,07

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 1,92 Előző év: 6,02 Változás: -4,10

Likviditási (III) mutató:

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

Tárgyév: 1,36 Előző év: 5,12 Változás: -3,76

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Adózott eredmény saját tőke aránya:

Adózott eredmény / saját tőke:

Tárgyév: 54,86% Előző év: 63,54% Változás: -8,68%

Adózott eredmény összes eszköz aránya:

Adózott eredmény / összes eszköz:

Tárgyév: 37,14% Előző év: 50,75% Változás: -13,61%

Adózott eredmény árbevétel aránya:

Adózott eredmény / árbevétel:

Tárgyév: 38,69% Előző év: 54,49% Változás: -15,79%

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	5 021	0	0	0	5 021
Folyamatban levő szoftver fejlesztés	0	6 604	0	0	6 604
Szellemi termékek	1 559	521	0	0	2 080
Összesen	18 133	7 125	0	0	25 258

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 553	0	0	0	11 553
Vagyoniértékű jogok	1 610	932	0	0	2 542
Szellemi termékek	14	387	0	0	401
Összesen	13 177	1 319	0	0	14 496

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoniértékű jogok	3 411	0	932	0	2 479
Folyamatban levő szoftver fejlesztés	0	6 604	0	0	6 604
Szellemi termékek	1 545	521	387	0	1 679
Összesen	4 956	7 125	1 319	0	10 762

A tárgyév végén folyamatban volt egy dokumentum kezelő és nyilvántartó rendszer beszerzése, fejlesztése. Az új rendszer várhatóan 2026. I. félévében kerül üzembe helyezésre.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	23 591	5 712	0	0	29 303
Összesen	23 591	5 712	0	0	29 303

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 109	5 440	0	0	11 549
Összesen	6 109	5 440	0	0	11 549

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	17 482	272	0	0	17 754
Összesen	17 482	272	0	0	17 754

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

Befektetett pénzügyi eszközök bemutatása:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Részesedés leányvállalatban	3 000	3 000
Leányvállalat részére tartósan adott kölcsön	0	26 500
Egyéb tartós részesedés	0	217 837
Összesen	3 000	247 337

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

A vállalkozás leányvállalata részére 2025. évben 50.000 eFt összegű hitelkeretet biztosított, amelyből az év végéig 26.500 eFt került lehívásra. A kölcsön törlesztése egy összegben, legkésőbb a lejáratkor, 2032. január 15-én esedékes. A kölcsön futamideje meghaladja az öt évet.

A vállalkozás 2025. évben 8,77%-os részesedést szerzett az Alba Investment Partners SA (Rue du Perron 1, Geneva, Switzerland) részvénytársaságban. A részvények CHF-ben denomináltak, a bekerülési értékük is CHF-ben merült fel, mely év végén ártérítelésre került a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamra. Tárgyév végén a részesedés könyv szerinti értéke meghaladta a részesedésre jutó saját tőke összegét. Tekintettel arra, hogy a beszerzés tárgyévi, értékvesztés elszámolása nem volt indokolt, mivel a különbözet nem minősül tartósnak.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A vállalkozás áruként mutatja ki a következő üzleti évben tovább számlázására kerülő közvetített szolgáltatás értékét (tárgyév fordulónapján 4 391 eFt, előző üzleti év fordulónapján 219 eFt).

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 61 049 eFt

A tárgyévet megelőző év mérlegfordulónapján fennálló vevő követelések értéke: 45 828 eFt

Követelések egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben:

A vállalkozás a tárgyév folyamán 200 000 EUR összegű hitelkeretet biztosított részvényesei tulajdonában levő vállalkozás részére. A hitelkeretből az év végéig 40.000 EUR került lehívásra, melynek a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamon forintra átszámított értéke 15 416 eFt.

Egyéb követelések:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Különadó követelés kezelt alapoktól	2 777	3 651
Szállítói túlfizetés	0	349
Halasztott ÁFA követelés (továbbszámlázott szolgáltatáshoz kapcsolódóan)	0	264
Üzemanyag kártyán levő összeg	113	41
Adó túlfizetés	0	26
Egyéb követelés	11	10
Összesen	2 901	4 341

A mérlegfordulónapon nem állt fenn követelés számviteli törvény szerinti kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést, a mérleg fordulónapján fennálló követelések várhatóan megtérülnek.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**Pénzeszközök:**

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Látra szóló bankszámla HUF	24 589	37 944
Látra szóló bankszámla EUR	254 340	159 792
Összesen	278 929	197 736

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

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Forestay Diákhotel I. alapkezelői díj	156 832	126 999
Leányvállalatnak nyújtott kölcsön kamata	0	1 034
Egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsön kamata	0	574
Összesen	156 832	128 607

Az előző üzleti évben az Alapkezelő akkor volt jogosult a Forestay Diákhotel I. Ingatlanalappal szemben a +1%-os többlet alapkezelési díj felszámítására, amennyiben az Alap teljesítette a szerződésben meghatározott NOI mutató küszöbértékét, valamint hozamfizetésre is sor került. A tárgyévben a jogosultsági feltételek módosultak: a +1%-os többlet alapkezelési díj elszámolásához már elegendő volt a bérbeadásból származó, előre meghatározott árbevételi szint elérése, a hozamfizetés feltételének változatlan fennállása mellett. A feltételek teljesülése alapján az Alapkezelő a tárgyév első kilenc hónapjában +1%-os, míg az utolsó három hónapban +0,75%-os többlet alapkezelési díj felszámítására volt jogosult tárgyévben.

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Szoftver bérleti díj	635	762
Szoftver használati díjak	787	695
Aláíró tanúsítványok	286	531
Jogtár előfizetés	120	278
Biztosítási díjak	213	229
Folyóirat előfizetés	109	154
Domain név, tárhely	35	46
LEI kód megújítás	66	43
Honlap üzemeltetési díj	0	18
Előre fizetett hirdetési díj	2 022	0
Összesen	4 273	2 756

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	23 749	0	-200 000	161 075	-15 176
Lekötött tartalék	0	0		100 000	100 000
Adózott eredmény	261 075	256 329	0	-261 075	256 329
Összesen	410 914	256 329	-200 000	0	467 243

A vállalkozás saját tőkéje 2025. évben a tárgyévben jóváhagyott 200 000 eFt összegű osztalékkal csökkent és 256 329 eFt összegű adózott eredménnyel nőtt. A vállalkozás managementje a tárgyév végén 100 000 eFt összegű fejlesztési tartalék képzéséről döntött. A fejlesztési tartalék összege átvezetésre került az eredménytartalékból a lekötött tartalékba.

A vállalkozás részvényesei a 2025. évi adózott eredmény terhére 150 000 eFt összegű osztalék jóváhagyását tervezik.

Céltartalék

A tárgyévben céltartalék képzésére nem volt szükség.

Hátrasorolt kötelezettség

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

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

Rövid lejáratú kötelezettségek

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 6.998 eFt

A tárgyévet megelőző év mérlegfordulónapján fennálló szállítói kötelezettség értéke: 13 827 eFt

A kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség a mérleg fordulónapján 102 877 eFt, melyből 99 546 eFt többségi részvényes felé fennálló osztalék tartozás, 3 331 eFt többségi részvényes tulajdonában levő vállalkozásokkal szembeni szállítói tartozás. A tárgyévet megelőző évben a 2024. december hónapban alapított leányvállalat részére fizetendő jegyzett tőke összege szerepelt ezen a soron 3 000 eFt összegben.

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással mérlegsoron a kisebbségi részvényes felé fennálló osztaléktartozás szerepel 239 eFt összegben.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Trailer fee kötelezettség	0	11 412
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	7 043	9 155
Helyi iparüzési adó	3 423	3 811
Befektetési alapokat terhelő különadó	2 777	3 651
Társadalombiztosítási járulék	1 897	2 454
Személyi jövedelemadó	1 467	2 071
Szociális hozzájárulási adó	1 459	1 887
Egyéb kötelezettségek	99	227
Társasági adó	19 353	94
Cégaudó	51	62
ÁFA kötelezettség	53	0
Összesen	37 622	34 824

A Társaság által kötött megállapodások alapján az alapkezelési díj egy része ún. „trailer fee” formájában kerül visszatérítésre, amely gazdasági tartalmát tekintve állományi kedvezmény (díjvisszatérítés).

A konstrukció lényege, hogy az alapkezelő bizonyos befektetők részére – elsősorban a nagyobb összegű befektetési jegy állománnyal rendelkező, illetve stratégiai együttműködés keretében befektető partnerek esetében – az alapkezelési díj egy meghatározott részét visszatéríti. 2026 januárjában pénzügyileg rendezésre kerültek a 11.412 eft összegű trailer fee-k.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Fizetendő jutalom és járuléka	11 989	38 307
Hátrasorolt kötelezettség elhatárolt kamata	8 747	11 227
Tiszteletdíj és járulékai	844	844
Könyvvizsgálói díj	699	733
Kifizetőt terhelő, 2025. évben esedékes adók	544	598
Számviteli szolgáltatás	127	159
NAV késedelmi pótlék	7	0
Összesen	22 957	51 868

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
6630	Alapkezelés	382 672	548 940
6630	Befektetési jegy forgalmazás	85 386	110 248
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	11 104	2 258
6630	Befektetési alap részére továbbszámlázott áru	0	995
Összesen		479 162	662 441

Az Alapkezelő saját alapjainak a kezeléséből realizálja az árbevételének a 83%-át tárgyévben.

Egyéb bevétel:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Céltartalék feloldása	1 052	0
Egyéb bevétel	1	43
Összesen	1 053	43

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Rendszer, licenc díjak	26 337	30 056
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	13 031	23 630
Informatikai szolgáltatás	10 236	21 750
Hirdetés, marketing	4 356	18 253
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 504	3 860
Iroda bérleti díj	3 633	3 684
Jogi tanácsadói díj	12 912	3 220
Oktatás, továbbképzés	1 216	0
Utazás, szállás	754	
Igénybe vett szolgáltatások összesen	73 979	104 453

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**Egyéb ráfordítások:**

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Helyi iparüzési adó	9 356	13 167
Trailer fee	0	11 412
Adott támogatás	1 250	1 250
MNB részére fizetett felügyeleti díj	300	300
Cégautóadó, gépjármúadó	99	288
Társasági adó alapot növelő bírság, pótlék	22	14
Egyéb	3	1
NAV önellenőrzési pótlék	1 052	0
Igénybe vett szolgáltatások összesen	12 082	26 432

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Tartósan adott kölcsön után járó kamat	0	1 034
Kapott kamat pénzeszközök után	0	618
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	14 149	1 982
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	5 540	0
Összesen	19 689	3 634

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	2 781	3 362
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat		
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 001	13 365
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	0	19 029
Összesen	3 782	35 756

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Társasági adó levezetése:

Társasági adó levezetése	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Adózás előtti eredmény	284 802	271 753
Adóalap növelő tételek	2 924	6 773
<i>Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés</i>	2 902	6 759
<i>Fizetett késedelmi pótlék</i>	22	14
<i>Céltartalék képzés miatti ráfordítás</i>		
Adóalap csökkentő tételek	-24 088	-107 148
<i>Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés</i>	-2 915	-7 148
<i>Fejlesztési tartalék képzés</i>	0	-100 000
<i>Céltartalék feloldása</i>	-1 052	0
<i>Előző évek negatív társasági adó alapjából figyelembe vett összeg</i>	-20 121	0
Adóalap	263 638	171 378
Számított adó 9%	23 727	15 424

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2024. évben:

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

Munkavállalók bér és létszámadatai 2025. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbiztosítási járulékok (eFt)
Szellemi	10	179 599	7 687	24 072
Tiszteletdíjak		2 988	0	388
Összesen	10	182 587	7 687	24 460

A felügyelő bizottság tagjait 2024. és a 2025. üzleti évben is összesen 2 988 eFt tiszteletdíj illette meg. A vállalkozás irányítását vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak bérköltsége sor tartalmazza. A vállalkozás sem 2024., sem 2025. évben a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

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

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

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

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

Mérleg fordulónapja után januárban bejegyzésre került a Forestay V. Ingatlanfejlesztő Alap, és a Forestay VI. Ingatlanfejlesztő Alap.

Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2024. év	Tárgyév 2025. év
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	52 680	194 129
1a	Adózás előtti eredmény ±	284 802	271 753
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-5 540	18 148
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	279 262	289 901
2	Elszámolt amortizáció +	2 902	6 759
3	Elszámolt értékvesztés és visszafizetés ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-1 052	
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	10 123	-3 498
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	10 085	13 061
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	13 414	28 911
9	Vevőkövetelés változása ±	7 475	-15 221
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-756	-21 028
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-28 665	29 742
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-20 108	-34 683
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-220 000	-99 815
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-26 442	-271 548
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-26 442	-245 048
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-26 500
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	-19 814	
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-19 814	
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	6 424	-77 419
27	Devizás pénzeszközök átvértékelése ±	5 540	-3 774
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	11 964	-81 193

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 2024. sem 2025. évben határon átnyúló szolgáltatást nem végzett.

Az Alapkezelő 2025. év végén három új alapot indított, ebből egy került nyilvántartásba vételre fordulónapig.

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

Alap neve	Befektetési jegy sorozat	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Nettó Eszközérték 2025.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	26 831 054,43	27 774 165,26	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	17 301 728,87	9 216 422,42	EUR
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2024.12.30.	Nettó Eszközérték 2025.12.29.	Devizanem
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat EUR	HU0000725239	Ingatlan	Zárt	11 020 683,06	18 344 622,25	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat HUF	HU0000735519	Ingatlan	Zárt	5 081 556,16	5 932 149,46	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat EUR	HU0000735527	Ingatlan	Zárt	3 961 399,71	8 468 806,76	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „C” sorozat EUR	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	2 955 498,27	6 878 672,98	EUR
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Nettó Eszközérték 2025.12.31.	Devizanem
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	2 392 158 255	-	HUF
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap „A” EUR sorozat	HU0000737572	Ingatlan	Zárt	-	7 094 157 565	HUF
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap „B” HUF sorozat	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	-	367 975 534	HUF
Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap	Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap EUR sorozat	HU0000373309	Ért.pap. alap	Nyilvá nos	-	357 874 747,42	HUF
Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap	Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap HUF sorozat	HU0000737317	Ért.pap. alap	Nyilvá nos	-	96 034 519	HUF
Forestay Ingatlanbefektetési Alapok Alapja	Forestay Ingatlanbefektetési Alapok Alapja "B" HUF sorozat	HU0000739537	Ért.pap. alap	Zárt	-	99 705 887	HUF
Forestay Lakóingatlan- fejlesztési Alapok Alapja	Forestay Lakóingatlan- fejlesztési Alapok Alapja "L" HUF sorozat	HU0000739511	Ért.pap. alap	Zárt	-	5 420 482 546	HUF
Forestay Lakóingatlan- fejlesztési Alapok Alapja	Forestay Lakóingatlan- fejlesztési Alapok Alapja "M" HUF sorozat	HU0000739529	Ért.pap. alap	Zárt	-	2 558 266 100	HUF

Forestay Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Alap neve	Befektetési jegy sorozat	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Nettó Eszközérték 2025.12.31.	Devizanem
Forestay Kötvénypiaci Fókuszú Abszolút Hozamú Befektetési Alap	Forestay Kötvénypiaci Fókuszú Abszolút Hozamú Befektetési Alap „B” sorozat	HU0000739974	Ért.pap. alap	Zárt	-	100 000 000	HUF

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

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
Más munkavállaló

Dr. Pintér Yvette
Más munkavállaló

FORESTAY
ALAPKEZELŐ

FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.

ÜZLETI JELENTÉS

a 2025. december 31. nappal végződő üzleti évről

I. A vállalkozás bemutatása

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 többségi tulajdonosa:	Steerboard Kft.
A társaság megalakulásának időpontja:	2018.08.03.
MNB nyilvántartásba vétel dátuma:	2019.05.08
MNB nyilvántartásba vételi határozat száma:	H-EN-III-214/2019
LEI kód:	9845009FFEYD40E84237
Adószám:	26499895-2-41
Közösségi adószám:	HU26499895
Cégjegyzékszám:	01-10-049934
Statisztikai számjel:	26499895 6630 114 01
A társaság jegyzett tőkéje:	84 060 000,- Ft
A társaság képviselőjére jogosult személy:	Botos Bálint vezérigazgató Németh Péter Balázs ingatlanbef. ig.
A társaság fő tevékenysége:	Alapkezelés
A társaság könyvvizsgálója:	Trusted Adviser 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.

II. 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, illetve nyíltvégű ingatlanalapok kezelése. 2024-ben az Alapkezelő a tevékenységi kör bővítését kezdeményezte a Felügyeletnél, annak érdekében, hogy értékpapíralapot is kezelhessen. Erre vonatkozó engedélyét az MNB 2024. december 7-én megadta.

A Társaság 2025. végére összesen 7 darab alapot kezel, amelyek az alábbi profillal rendelkeztek:

Alap neve	Alap jellege, típusa	Alap tevékenysége
Forestay I. Ingatlanfejlesztő alap	zártkörű, nyílt végű ingatlanalap	Az alap a Budapest, VII: kerület, Kazinczy utca 40-48 szám alatt épülő, 280 szobásra tervezett Moxy Downtown szállodát fejleszti
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	zártkörű, zárt végű ingatlanalap	Az alap a Budapest IX. kerület Tűzoltó utca 50-56 szám alatt található Dean's Diákhotelt működteti
Forestay II. Vegyes Alap	zártkörű, nyílt végű vegyes alap	Az alap elsősorban a Budapest II. kerület, Lévy utca 4. alatti lakóingatlan fejlesztés gazdája, másodsorban értékpapírbefektetési befektetési alap
Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap	nyilvános, nyílt végű befektetési alap	Az alap elsősorban ingatlanpiaci befektetésekre fókuszál, és a tőkepiaci környezettől független pozitív hozam elérésére törekszik.
Forestay Lakóingatlan-fejlesztési Alapok Alapja	zártkörű, zárt végű értékpapírbefektetési alap	Az alap az MFB Invest Zrt. által kiírt lakhatási-tőkeprogramban való részvételre jött létre, Az MFB Invest Zrt., és egy másik társbefektető vagyonát kezeli a program céljaival összhangban
Forestay Ingatlanbefektetési Alapok Alapja	zártkörű, zárt végű értékpapírbefektetési alap	Az alap azzal a céllal jött létre, hogy társbefektető legyen a Forestay Lakóingatlan-fejlesztési Alapok Alapjában
Forestay Kötvénypiaci Fókuszú Abszolút Hozamú Befektetési Alap	zártkörű, zárt végű értékpapírbefektetési alap	Az alap elsődleges befektetője a Forestay Lakóingatlan-fejlesztési Alapok Alapja, és elsődleges célja, hogy a befektető szabad – ingatlanfejlesztési célalapok által nem használt – likviditását kezelje.

III. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be a 2024. és 2025. gazdasági évek összehasonlításával. A változás mértéke százalékosan kerül bemutatásra.

	2024. (eFt)	2025. (eFt)	Változás az előző évhez képest
Összes bevétel	499 904	666 118	33%
Értékesítés nettó árbevétele	479 162	662 441	38%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	
Egyéb bevételek	1 053	43	-96%
Pénzügyi műveletek bevételei	19 689	3 634	-82%
Összes költség és ráfordítás	215 102	361 174	68%
Anyagköltség	255	833	227%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	73 979	104 453	41%
Egyéb szolgáltatások értéke	468	2 144	358%

Eladott áruk beszerzési értéke	0	996	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 102	2 258	-80%
Anyagjellegű ráfordítások	85 804	110 684	29%
Béreköltség	94 022	182 587	94%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 831	7 687	101%
Bérbírlékok	12 679	24 460	93%
Személyi jellegű ráfordítások	110 532	214 734	94%
Értékcsökkenési leírás	2 902	6 759	133%
Egyéb ráfordítások	12 082	26 432	119%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 781	3 362	21%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 001	32 394	3136%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 782	35 756	845%
Adózás előtti eredmény	284 802	271 753	-5%
Adófizetési kötelezettség	23 727	15 424	-35%
Adózott eredmény	261 075	256 329	-2%

Bevételek

A társaság bevételeinek több, mint 80%-a kezelt alapokból származó alapkezelési díjából, és kisebb részben az alapok jegyzési díjából tevődik össze. A bevételek közel 38%-os emelkedés az Alapkezelő által kezelt alapok vagyontömegének növekedésével van szoros összefüggésben.

Költségek

Az összes költség és ráfordítás közel 30%-át az anyagjellegű ráfordítások tették ki, melyek jelentős része az Alapkezelő működése érdekében felmerült költség. A Társaságot terhelő költségek között elsősorban jogi-, informatikai-, adminisztrációs- és könyvelési-, könyvvizsgálati költségek merültek fel. A személyi jellegű ráfordítások a teljes költség 59%-át tették ki.

A Társaság adózott eredménye minimálisan csökkent 2024-hez képest. A közel azonos adózás előtti eredmény ellenér a Társaság 2025. évi adófizetési kötelezettsége 35%-al alacsonyabb, mint a 2024-es évben: ennek oka az, hogy a Társaság az adózás előtti eredményéből összesen 100 millió forint összegben fejlesztési tartalékot képzett.

IV. Vagyoni helyzet

2024-ről 2025-re az összes eszközállomány 24%-os növekedése mutatkozik. A növekedés legfontosabb oka az volt, hogy az Alapkezelő 8,77%-os tulajdonrészt szerzett a svájci székhelyű Alba Investment Partners SA nevű befektetési alapkezelő társaságban, a részvények teljes vételára 526.316 CHF,- volt.

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	25 438	4,94%	275 853	39,97%
Forgóeszközök	327 877	63,74%	282 933	41,00%
Aktív időbeli elhatárolás	161 105	31,32%	131 363	19,03%
Összesen:	514 420	100,00%	690 149	100,00%

A jelentős növekedést a befektetett pénzügyi eszközökön belül az Alba Investment Partners SA-ba történő befektetés indokolja.

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Immateriális javak	4 956	19,48%	10 762	3,90%
Tárgyi eszközök	17 482	68,72%	17 754	6,44%
Befektetett pénzügyi eszközök	3 000	11,79%	247 337	89,66%
Összesen:	25 438	100%	275 853	100,00%

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Készletek	219	0,07%	4 391	1,55%
Vevőkövetelések	45 828	13,98%	61 049	21,58%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0%	0	0,00%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0%	0	0,00%
Egyéb követelések	2 901	0,88%	19 757	6,98%
Pénzeszközök	278 929	85,07%	197 736	69,89%
Összesen:	327 877	100,00%	282 933	100,00%

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	410 914	79,88%	467 243	67,70%
Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
Kötelezettségek	80 549	15,66%	171 038	24,78%
Passzív időbeli elhatárolások	22 957	4,46%	51 868	7,52%
Összesen:	514 420	100%	690 149	100,00%

A saját tőke elemeit az alábbi összegeket teszik ki:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	84 060	20,46%	84 060	17,99%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	42 030	10,23%	42 030	9,00%
Eredménytartalék	23 749	5,78%	-15 176	-3,25%
Lekötött tartalék	0	0,00%	100 000	21,40%
Adózott eredmény	261 075	63,54%	256 329	54,86%
Összesen:	410 914	100,00%	467 243	100,00%

A Társaság 84.060.000 Ft jegyzett tőkével és 42.030.000 Ft tőketartalékkal került megalapításra, részvényeinek többségi tulajdonosa a Steerboard Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft. Az immateriális javakkal és az alárendelt kölcsöntőkével korrigált saját tőke 471.023 ezer Ft záró értéke jelentősen 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	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Hátrasorolt kötelezettségek	26 100	32,40%	26 100	15,26%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
Szállítók	13 827	17,17%	6 998	4,10%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	3 000	3,72%	102 877	60,14%

Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	239	0,14%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37 622	46,71%	34 824	20,36%
Összesen:	80 549	100,00%	171 038	100,00%

A kötelezettségeken belül a hátrasorolt kötelezettségek dominálnak, melyek a RIGG Zrt. felé fennálló tartozások.

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0,00%	0	0,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	22 957	100,00%	51 868	100,00%
Halasztott bevételek	0	0,00%	0	0,00%
Összesen:	22 957	100,00%	51 868	100,00%

V. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

VI. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

Mérleg fordulónapja után januárban bejegyzésre került a Forestay V. Ingatlanfejlesztő Alap, és a Forestay VI. Ingatlanfejlesztő Alap.

VII. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon tizenegy teljes és négy részmunkaidős munkavállalót foglalkoztatott határozatlan időtartamú munkaszerződés alapján és ezt a gyakorlatot kívánja folytatni. Az információ biztonsági felelősi tevékenységet, valamint a belső ellenőri feladatokat kiszervezett tevékenységként harmadik személy látja el.

A Társaság Működési Szabályzatában és Javadalmazási politikájában 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.

VIII. Pénzügyi helyzet

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

		2024	2025	Változás
Likviditási ráta	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej.kötelezettség}}$	602%	195%	-68%
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszköz + Értékpapír}}{\text{Rövid lej.kötelezettség}}$	512%	136%	-73%
Eladósodottság foka	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Eszközök összesen}}$	16%	25%	56%

A likviditási ráta és a készpénz likviditás csökkenésének elsődleges oka, hogy az Alapkezelő a 2025-ös évben elkezdte kifizetni a 2024-es év eredménye kapcsán jóváhagyott osztalékot. A kifizetések a cég likviditási helyzetét azonban nem veszélyeztetik, a vonatkozó jogszabály szerinti szavatoló tőke követelmény likvid források formájában is rendelkezésre állt. Az eladósodottság foka több, mint 50%-kal nőtt, a 25%-os érték azonban még mindig egy egészséges szintet jelent. A Társaság hátrасorolt kötelezettségként 26,1 mFt Rigg Vagyonkezelő Zrt-től kapott alárendelt kölcsönrel rendelkezik.

IX. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

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

		2024	2025	Változás
Tőkeszerkezeti mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	510%	273%	-46%
Saját tőke-jegyzett tőke arány	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	489%	555%	13%
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	1 615%	169%	-90%
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	7,76%	97%	1150%
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	4,94%	40%	710%

A fenti mutatók stabil mérleg és tőkeszerkezetet jeleznek, 2025-ben a befektetett eszközök aránya nőtt.

X. 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 az elektronikai hulladék gyűjtőkbe szállítjuk. A tervezett ingatlanokat jó minőségű szigeteléssel, energiatakarékos használatot lehetővé tévő módon tervezi megépíteni, a meglévő ingatlan energetikai fejlesztését szem előtt tartottuk 2025-ben is.

XI. Kockázatkezelés

A Társaság kockázatkezelési funkcióit a kockázatkezelő látja el. A Társaság kockázatkezelési politikáját a vezérigazgató fogadja el. A Társaság 2025-ös működése során is prudens likviditáskezelési tevékenységet végzett, nem volt lejárt tartozása az év során.

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

A Társaság a kockázatok kezelése során arra törekszik, hogy a kockázatok az előre definiált limitek alatt maradjanak, és alaponként megfeleljenek az alap befektetési stratégiájából fakadó kockázati étvágnak. A Társaság Kockázatkezelési jelentést is készít.

Cash-Flow tervezést alkalmaz az Alapkezelő, a bevételek és a költségek várható megjelenését tartja nyilván.

Árkockázatként az Alapokban lévő eszközök átárazódása azonosítható, a nettó eszközérték csökkenésén keresztül csökkenhet az alapkezelési díjbevétel. Ugyanakkor az Alapokban lévő eszközök értékének növekedése az alapkezelési díjbevételek emelkedését hozhatja. A volatilis forint/euró árfolyam miatt árfolyamkockázatot fut az Alapkezelő, a bevételek nagyrészt euróban keletkeznek, míg a bérek és néhány más költség forintban jelentkezik, a forint felértékelődése némi negatív eredményhatást jelenthet, amit nem fedez az Alapkezelő.

Az Alapkezelő főszabály szerint nem ad kölcsön más entitásoknak, szállítóinak általában utólag fizet. Előleg adása előtt minősíti partnereit, így a hitelkockázat alacsony szinten áll.

Az Alapkezelő a kamatkockázat minimalizálására törekszik, banki kölcsönrel nem, csupán anyavállalati alárendelt kölcsönrel rendelkezik. Likvid euró forrására lekötéssel nem tudott kamatjövedelmet elérni.

A Társaság a koronavírus járvány kapcsán meghozta azokat a megfelelő intézkedéseket, melyek az üzletmenet folytonosságát zökkenőmentesen biztosítják. A home-office működésre képes a szervezet, az irodaépület kiesése esetén remote desktop szolgáltatásával a kliensgép azonosítás után bárholnan elérhető az Alapkezelő környezete. Tárgyévben szimulált DR tesztet hajtottunk végre. A tesztről jegyzőkönyv készült.

XII. Jövőkép

A Társaság 2026. év során a már meglévő ingatlanfejlesztő alapok fejlesztési tevékenységének folytatása mellett további forrást kíván bevonni. Az Alapkezelő 2025. októberében csatlakozott az MFB Invest Zrt. által meghirdetett Lakhatási Tőkeprogramhoz („LTP”), amelyben ~8,1mrd Ft saját forrás mellett összesen 20 mrd Ft-nyi forrás érkezett a csoporthoz az MFB Invest Zrt.-től. Az Alapkezelő 2026-os évre vonatkozó egyik legfontosabb üzleti célja – az eddigi stabil működés fenntartása mellett – így az LTP-n keresztül érkező források leghatékonyabb felhasználása és a forrásokból további új ingatlanfejlesztési projektek elindítása.

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

Hatvani Dániel
Más munkavállaló

Dr. Pintér Yvette
Más munkavállaló

Trusted Adviser Kft.
Baross utca 66-68. 3. emelet
H-1082 Budapest

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Tisztelt Uram!

Önök megvizsgálták a Forestay Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) 2025. december 31-i mérlegét, amelyben a mérlegfőösszeg 690.149 eFt és az adózott eredmény 256.329 eFt nyereség, a fenti dátummal végződő évre vonatkozó eredménykimutatását és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletét, amelyet a Társaság 2025. december 31-i éves beszámolója tartalmaz, abból a célból, hogy véleményt mondjanak, miszerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli törvény”), az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”), és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint. Önök megvizsgálták továbbá a Társaság ugyanazon üzleti évre vonatkozó üzleti jelentését, abból a célból, hogy véleményt mondjanak, miszerint üzleti jelentés a fentiekben meghatározott éves beszámoló adataival összhangban van. Jelen nyilatkozatunk az Önök által elvégzett könyvvizsgálathoz kapcsolódóan készült el.

Megerősítjük, hogy az éves beszámoló elkészítése és az abban szereplő vagyoni, pénzügyi jövedelmi helyzet, az adózott eredmény, valamint a kiegészítő mellékletben közölt adatok valós bemutatása a mi felelősségünk. Megerősítjük, hogy az üzleti jelentésnek az éves beszámoló adataival és a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítése a mi felelősségünk.

Elvégezve mindazt az információkérést, amelyet szükségesnek tartottunk ahhoz, hogy megfelelően tájékozottak legyünk, legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Éves beszámoló

1. Teljesítettük a 2025.08.15. dátumú könyvvizsgálati szerződés 4. pontjában meghatározottak szerinti felelősségünket az éves beszámolóknak a Számviteli törvényben, a 327/2009. (XII. 29.) kormányrendeletben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítésével kapcsolatban, és kijelentjük, hogy az éves beszámoló a Számviteli törvényben, a fenti kormányrendeletben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elveknek megfelelően megbízható és valós képet ad.
2. A számviteli becslések – beleértve a valós értéken értékelteket – elkészítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek.
3. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvény követelményeivel összhangban, megfelelően történt.
4. A nem helyesbített hibás állítások hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek az éves beszámoló egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája csatolva van a teljességi nyilatkozathoz. (1. sz. Melléklet)
5. Az alábbiak megfelelően kerültek a nyilvántartásokba és megfelelően lettek bemutatva az éves beszámolóban:
 - a) az olyan írásos vagy szóbeli garanciák, melyek a Társaság függő kötelezettségei,
 - b) saját részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások, saját részvény konverzióra vonatkozó opciók, illetve opciós teljesítésre vagy kibocsátási jogra, konverzióra vagy más követelmény miatt tartalékoltt saját részvények,

- c) hitelintézetekkel való ügyletek, melyek kötelezettségek fedezésére szolgáló bankbetétekkel vagy más, pénzeszközállomány korlátozására vonatkozó konstrukciókkal, hitelkerettel vagy más hasonló megoldásokkal kapcsolatosak,
 - d) minden mérlegen kívüli származékos pénzügyi instrumentum (határidős ügyletek, opciók, swap ügyletek, stb.), beleértve értékpapírok vételére vagy eladására vonatkozó határidős ügyleteket,
 - e) jelentős mértékű egyéni vagy csoportos hitelkockázati koncentrációt megtestesítő pénzügyi eszközök,
 - f) értékesítés visszakereseti feltételekkel,
 - g) kétes megítélésűvé vált adott kölcsönök,
 - h) olyan hitelek melyeket kamat, illetve tőketörlesztés kedvezmény vagy halasztás biztosítása céljából ütemezték át az adós nehéz pénzügyi helyzete miatt,
 - i) korábban értékesített eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
6. A Társaságnak igazolt jogcíme van minden eszközre, ezeket az eszközöket az Önökkel közölteken kívül semmilyen tilalom vagy idegen zálogjog nem terheli, és a kiegészítő mellékletben bemutatottan ívül semelyik eszköz nincsen biztosítékként lekötve.
7. Társaság a meglévő befektetései vonatkozásában, nem történtek olyan események, és nem derültek ki olyan tények ezen befektetés vonatkozásában, ami a befektetések értékének átmeneti romlásán túl egyéb értékvesztést jeleznének. (Forestay Services Kft és az Alba Investment Partners SA).

Ezúton megerősítjük, hogy az Alba Investment Partners SA-ban szerzett 8,77%-os részesedés megszerzése független felek között, piaci alapon történt, és a megfizetett, az arányos saját tőkét meghaladó vételár a jövőbeli megtérülésre vonatkozó megalapozott várakozásainkat tükrözi. A különbözetben megtestesülő, goodwill-jellegű értéket a társaság hosszú távú hozam- és növekedési kilátásai támasztják alá, amelyek alapján a befektetés megtérülésével számolunk, így a mérlegfordulónapon értékvesztés elszámolása nem indokolt.

8. Sor került az éves beszámoló fordulónapja utáni valamennyi olyan esemény helyesbítésére vagy közzétételére, amelyre vonatkozóan a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő.
9. Véleményünk szerint minden aktív időbeli elhatárolások között szereplő elhatárolt költség, ráfordítás a jövőben megtérül.

A rendelkezésre bocsátott információ

10. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
- a) hozzáférést valamennyi olyan információhoz, nyilvántartásokhoz, dokumentumokhoz és egyéb anyagokhoz, amelyek Társaság tudomása szerint az éves beszámoló elkészítése szempontjából relevánsak
 - b) olyan további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat elvégzése céljából kértek tőlünk; továbbá
 - c) korlátlan konzultációs lehetőséget azon személyekkel, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
11. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat az éves beszámoló megfelelően tükrözi.

12. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, hogy az éves beszámoló család következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhat.
13. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
 - a) vezetés,
 - b) a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - c) mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett az éves beszámolóra.
14. Közöltünk Önökkel minden a Társaság éves beszámolóját érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tudomásunkra hozott, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó információt.
15. Közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni az éves beszámoló elkészítésekor.
16. A felügyeleti szervek vagy más hatóságok nem értesítették a Társaságot jelentéstételi kötelezettségeivel kapcsolatos, a számviteli törvény vagy más egyéb érvényes jogszabály megsértéséből adódó semmilyen tényről.
17. Tájékoztattuk Önöket a Társaságot érintő összes jogvitáról és követelésről. Nincsenek olyan meg nem nevezett követelések, kárigények vagy jogviták, melyekkel kapcsolatban valamilyen igény merülhetne fel a Társasággal szemben. Ezenkívül hozzáférhetővé tettünk minden, a felügyeleti szervektől vagy más hatóságtól kapott írásos dokumentumot, ideértve az ellenőrzési jegyzőkönyveket és a hozzákapcsolódó levelezést. Informáltuk Önöket minden olyan a felügyeleti szervek vagy más hatóságok által folyamatban lévő minden olyan vizsgálatról illetve már befejezett vizsgálatról, melyről a jelentés még nem készült el.
18. Tájékoztattuk Önöket minden, a Társaság által kezdeményezett, illetve a Társaság ellen indított peres eljárás tekintetében. A tájékoztatást az alábbi, általunk megbízott jogi képviselő adta:

Dr. Pintér Yvette

Egyéb jogi képviselő nincs megbízva ügyeink kezelésével.Ezúton megerősítjük, hogy társaságunk jogi helyzetében a mai napig nem történt változás a jogi levélben foglaltakhoz képest.
19. Kijelentjük, hogy az OTP Alapkezelő által kezelt alapok részére folyósított trailer fee kifizetések, valamint a GAF Holding Zrt.-vel kapcsolatos elszámolások tekintetében nem tartjuk szükségesnek a társasági adóalap növelését. Az ezzel kapcsolatos adójogi megítélésért és az esetlegesen felmerülő adókockázatokért a Társaság teljes körű felelősséget vállal.
20. Nem volt:
 - a) a szabályoknak, törvényeknek, a Társaság szabályzatainak olyan jellegű megsértése, melynek hatását az éves beszámolóban meg kellene jeleníteni, vagy ami egy jövőbeni veszteség elhatárolásának alapjait képezhetné.
 - b) az éves beszámolóban lévő egyéb kötelezettségeken vagy függőben lévő veszteségeken, nyereségeken kívül más tétel, melyet időbenileg el kell határolni, vagy ki kell mutatni.
21. Közöltük Önökkel a Társaság kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van.

22. A Társaságnak nincsenek olyan tervei vagy szándéka, mely befolyásolhatná az eszközök vagy források könyv szerinti értékét vagy minőségét.
23. A vezetés megerősíti, hogy a Társaságnak nincs olyan közvetlen vagy közvetett kitétsége, amelyre a megfelelő értékvesztés vagy céltartalék nem került elszámolásra. Továbbá a vezetés megerősíti, hogy a Társaság likviditási helyzete a jövőbeni működéshez megfelelő.
24. Megfeleltünk minden olyan szerződéses kötelezettségünknek, melyek megszegése jelentős hatást gyakorolna az éves beszámolóra.

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

.....
 Hatvani Dániel
 más munkavállaló
 Forestay Alapkezelő Zrt.

.....
 Dr. Pintér Yvette
 más munkavállaló
 Forestay Alapkezelő Zrt.

1. sz. Melléklet:

Az éves beszámolóban azonosított, de nem helyesbített tévedések listáját az alábbi táblázat tartalmazza:

Tévedés megnevezése	Hatása ezer Ft-ban		
	Eszköz ("+" eszközt növelő, "-." eszközt csökkentő)	Kötelezettség ("+" kötelezettséget növelő, "-." kötelezettséget csökkentő)	Eredmény ("+" eredményt növelő, "-." eredményt csökkentő)
4-3855/25-ös számú költség számla 2025. decemberét érintő része nem került könyvelésre.	0	-3.664	-3.664
OTP Alapkezelőnek folyósított trailer fee esetén a díjbekérő alapján kalkulált érték eltér a díjbekérőn meghatározott értéktől.		1.266	+1.266
Összes hatás	0	-2.398	-2.398