

Forestay Alapkezelő Zrt.

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2019. december 31.



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Forestay Alapkezelő Zrt. részvényesének

### Vélemény

Elvégeztük a Forestay Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 149.559 E Ft, az adózott eredmény 45.049 E Ft veszteség –, 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. 2019. 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Forestay Alapkezelő Zrt. 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A 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. 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Forestay Alapkezelő Zrt. 2019. 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 jelenlétünk.

### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése 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 bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában 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 könyvvizsgálati 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 hívnunk 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 könyvvizsgálati 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, 2020. március 17.

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

2	6	4	9	9	8	9	5	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Forestay Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás megnevezése


1054 Budapest, Szabadság tér 7.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2019. december 31.

## Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2020. március 17.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

2 6 4 9 9 8 9 5 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 9 3 4

Cégjegyzék száma

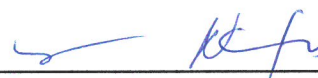
2 1

**Forestay Alapkezelő Zrt.**Éves beszámoló "A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-		98 133
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-		-
<b>I .</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	-		98 133
<b>II 1</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	1		144
	ebből visszaírt értékvesztés	-		-
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
<b>III .</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	-		-
05.	Anyagköltség	-		138
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 950		107 334
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	106		1 181
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-		-
9.	Eladott közvetített szolgáltatások értéke	-		-
<b>IV .</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	7 056		108 653
10.	Béreköltség	2 162		26 580
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	-		206
12.	Bérjárulék	454		5 312
<b>V .</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	2 616		32 098
<b>VI .</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	-		3 263
<b>VII .</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	206		343
<b>A .</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+-III-IV-V-VI-VII)</b>	- 9 877	-	- 46 080

Keltetés: Budapest, 2020. március 17.



a vállalkozás vezetője

(képviselője)

P.H.

2 6 4 9 9 8 9 5 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 9 3 4

2 2

Cégjegyzék száma

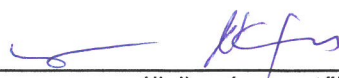
**Forestay Alapkezelő Zrt.**

Éves beszámoló "A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
13.	Kapott osztalék és részesedés	-		-
14.	Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	-		-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf. nyer.	-		-
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-		63
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-		1 681
<b>VIII .</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	-		1 744
18.	Részvényekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	-		-
20.	Fizetett kamatok és kamatjellegű kifizetések	-		-
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetét árf. veszt.	-		-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	335		533
<b>IX .</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	335		533
<b>B .</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	- 335		1 211
<b>C .</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A.+B.)</b>	- 10 212		- 44 869
<b>X .</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	-		180
<b>D .</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C.-X.)</b>	- 10 212		- 45 049

Keltezés: Budapest, 2020. március 17.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

2	6	4	9	9	8	9	5	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

1	1
---	---

## Forestay Alapkezelő Zrt.

Éves beszámoló MÉRLEGE

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1 .	<b>A. Befektetett eszközök</b> (02.+10.+18. sor)	<b>9 381</b>	-	<b>12 191</b>
2 .	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	-		10 046
3 .	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
4 10	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		10 046
5 .	Vagyoni értékű jogok	-		-
6 .	Szellemi termékek	-		-
7 .	Üzleti vagy cégérték	-		-
8 .	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
9 .	Immateriális javak értékhelyesbítése	-		-
10 .	<b>II.TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>9 381</b>		<b>2 145</b>
11 .	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
12 .	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-		-
13 .	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	-		2 145
14 .	Tenyészállatok	-		-
15 .	Beruházások, felújítások	9 381		-
16 .	Beruházásokra adott előlegek	-		-
17 .	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
18 .	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	-		-
19 .	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-		-
21	Egyéb tartós részesedés	-		-
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
23	Egyéb tartósan adott kölcsönök	-		-
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
25 .	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-		-

Keltezés: Budapest, 2020. március 17.

PH.



a vállalkozás vezetője

(képviselője)



2 6 4 9 9 8 9 5 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 9 3 4

Cégjegyzék száma

1 2

**Forestay Alapkezelő Zrt.**


Éves beszámoló MÉRLEGE

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

26 .	<b>B. Forgóeszközök</b> (26+33+39+44 sorok)	113 302		136 621
27 .	<b>I. KÉSZLETEK</b>	-		-
27 .	Anyagok	-		-
28 .	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-		-
29 .	Növendék-, hízó és egyéb állatok	-		-
30 .	Késztermékek	-		-
31 .	Áruk	-		-
32 .	Készletekre adott előlegek	-		-
33 .	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	-		31 270
34 .	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	-		1 318
35 .	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		29 810
36 .	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
37 .	Váltókövetelések	-		-
38 .	Egyéb követelések	-		142
39 .	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	-		-
40 .	Részesedés kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
41 .	Egyéb részesedés	-		-
42 .	Saját részvények, üzletrészek	-		-
43 .	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
44 .	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	113 302		105 351
45 .	Pénztár, csekkek	-		-
46 .	Bankbetétek	113 302		105 351
47 .	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-		747
48 .	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-		2
49 .	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	-		745
50 .	Halasztott ráfordítások	-		-
51 .	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (1+25+47 sor)	122 683		149 559

Keltetés: Budapest, 2020. március 17.

  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

P.H.

2	6	4	9	9	8	9	5	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

1	3
---	---

**Forestay Alapkezelő Zrt.**

Éves beszámoló MÉRLEGE

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53 .	<b>D. Saját tőke</b> (53+54+55+56+57+58+59. sor)	115 878		110 229
53 .	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	84 060		84 060
	53.sorból: a) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	-		-
	b) cégbíróságon még be nem jegyzett: -tőkeemelés	-		-
	-tőkeeszállítás	-		-
54 .	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>	-		-
55 .	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	42 030		42 030
56 .	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	-		- 10 212
57 .	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	-		39 400
58 .	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	-		-
59 .	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	- 10 212		- 45 049
60 .	<b>E. Céltartalékok</b>	-		-
61	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
62	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
63	Egyéb céltartalékok	-		-

Keltetés: Budapest, 2020. március 17.a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

2 6 4 9 9 8 9 5 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 9 3 4

Cégjegyzék száma

1 4

**Forestay Alapkezelő Zrt.**


Éves beszámoló MÉRLEGE

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

64 .	<b>F. Kötelezettségek (28.- 29.-30. sorok)</b>	<b>6 614</b>		<b>38 666</b>
65 .	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	-		-
66 .	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	-		-
67 .	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-		-
68 .	Átváltoztatható kötvények	-		-
69 .	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
70 .	Beruházási és fejlesztési hitelek	-		-
71 .	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
72 .	Tartós kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
73 .	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		-
74 .	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>6 614</b>		<b>38 666</b>
75 .	Rövid lejáratú kölcsönök	-		-
76 .	Rövid lejáratú hitelek	-		-
77 .	Vevőktől kapott előlegek	-		-
78 .	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	5 959		35 143
79 .	Váltótartozások	-		-
80 .	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
81 .	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. viszonyban lévő váll. - sal szemben	-		-
82 .	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	655		3 523
83 .	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>191</b>		<b>664</b>
84 .	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-		-
85 .	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	191		664
86 .	Halasztott bevételek	-		-
87 .	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (52+60+64+83 sor)</b>	<b>122 683</b>		<b>149 559</b>

Keltezés: Budapest, 2020. március 17.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.



**Forestay Alapkezelő Zrt.**  
**Kiegészítő melléklet**  
**2019.01.01.-2019.12.31. időszakra**

---

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Forestay Alapkezelő Zrt.  
Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Cégn.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: 149,559 eFt

Beszámoló időszaka: 2019.01.01. - 2019.12.31.  
A vállalkozás részvénytársaságként működik.  
Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés

Részvények összetétele:

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

### 2. Szervezeti adatok

A Társaság egyedüli részvényese: RIGG Vagyonkezelő Zrt.

*Felügyelőbizottság tagjai:*

Hegyess Norbert (1174 Budapest, Csillagmotor köz 5.1.)

Nádasi Gábor (2600 Vác, Akó u. 13.)

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

A beszámoló aláírására kötelezett:

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

Németh Péter Balázs (1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 4-6. D. lház. fszt. 1. adóazonosító: 8416070504)

Az alapkezelő 2019. május 8-án kapta meg az MNB engedélyt alapkezelői tevékenység végzéséhez.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte. A könyvvizsgálatot a Trusted Advisor Kft. (1068 Budapest, Barpss utca 66-68. 3. em. 11.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt (kamarai tagsági szám: 005784)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 800 eFt+áfa

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

Név: Kardos Gabriella  
Elérhetőség: 1221 Budapest, Bimbó utca 5.  
Regisztrációs szám: 142302

Jelen kiegészítő melléklet a SZT. 16.§.(5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

### 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 jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget.

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

Mérlegkészítés pénzneme: HUF  
Mérleg fordulónapja: 2019.12.31.  
Mérlegkészítés időpontja: 2020.02.28.

A könyvvizetés módja: kettős könyvvitel. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörben fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván.

Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7 számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű 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 mutatja ki. A tárgyi eszközöket beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Értécsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értécsökkenés megtervezése általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének vagy nettó értékének arányában történik: az egyedi eszköz várható

használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével.

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100.000 Ft 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 100 eFt-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (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 közétett hivatalos devizaárfolyamon történt.

## 5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

### Vagyoni helyzet mutatószámai:

#### **Forgó eszközök aránya:**

Tárgyév: 91.85% Előző év: 92.35% Változás: -0.50%

#### **Tőkeerősség:**

Tárgyév: 73.70% Előző év: 94.45% Változás: -20.75%

**Forgótőke - saját tőke aránya:**

Tárgyév: 89.54% Előző év: 92.07% Változás: -2.53%

**Pénzügyi helyzet mutatószámai:****Likviditási mutató:**

Tárgyév: 353.34% Előző év: 1,713.06% Változás: -1,359.72%

**Likviditási (II) mutató:**

Tárgyév: 3.53 Előző év: 17.13 Változás: -13.60

**II. SPECIFIKUS RÉSZ****A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ****1. ESZKÖZÖK**

Immateriális javak bruttó értékének változásai:

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	11,553	0	0	11,553
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>11,553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,553</b>

Tárgyi eszközök bruttó értékének változásai:

<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Befejezetlen beruházások	9,381	0	9,381	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	3,901	0	0	3,901
<b>Összesen</b>	<b>9,381</b>	<b>3,901</b>	<b>9,381</b>	<b>0</b>	<b>3,901</b>

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása (lineáris):

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	1,507	0	0	1,507
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1,507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,507</b>

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása (lineáris):

<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	1,756	0	0	1,756
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1,756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,756</b>

**Eszközök értékvesztése**

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.



## Értékhelyesbítés

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 1,318 eFt

Egyéb követelések:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Következő időszaki levonható ÁFA	21
Különadó követelés	121
<b>Összesen</b>	<b>142</b>

Kapcsolt vállalkozásokat érintő követelések:

Megnevezés	Anyavállalat (eFt)	Leányvállalat (eFt)
Tartósan adott kölcsönök	29,747	0
Követelések	63	0
<b>Összesen</b>	<b>29,810</b>	<b>0</b>

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
LEI kód megújítás	0	2	0	2
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Szoftver használati díjak	0	17	0	17
Felelősségbiztosítás	0	368	0	368
Honlap üzemeltetési díj	0	22	0	22
Domain név	0	4	0	4
LEI kód megújítás	0	175	0	175
Licenc bérleti díj	0	159	0	159
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>745</b>	<b>0</b>	<b>745</b>

## 2. FORRÁSOK

Jegyzett tőkén kívüli egyéb saját tőke elemek üzleti éven belüli változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)	Változás oka
Eredménytartalék	0	0	10,212	-10,212	
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,212</b>	<b>-10,212</b>	

Lekötött tartalék:

Jogcím	Összeg (eFt)
Pótbefizetés	39,400
<b>Összesen</b>	<b>39,400</b>

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke:

35,143 eFt

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Társasági adó	180
Különadó	121
Személyi jövedelem adó	294
szociális hozzájárulás	422
szakképzési hozzájárulás	37
Helyi iparüzési adó	342
Kereset elszámolási számla	1,712
Nyugdíjbiztosítási járulék	241
Egészségbiztosítási járulék	174
<b>Összesen</b>	<b>3,523</b>

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Könyvvizsgálói díj	191	508	191	508
Számviteli szolgáltatás	0	153	0	153
Bankköltség	0	3	0	3
<b>Összesen</b>	<b>191</b>	<b>664</b>	<b>191</b>	<b>664</b>

## B) MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK RÉSZ

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2019.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	11 000 000	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	923 454	EUR

## C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele a létesítő okiratban megjelölt főbb tevékenységenkénti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel (eFt)
6630	Alapkezelés	2,375
<b>Összesen</b>		<b>2,375</b>

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel (eFt)
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	95,758
<b>Összesen</b>		<b>95,758</b>

Egyéb bevételek:

Az egyéb bevételek a költségvetésből kapott támogatásból keletkeztek.

Egyéb igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség (eFt)
Bérleti díjak	1,842
Oktatás, továbbképzés költségei	637
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	11,821
Közvetített szolgáltatások	80,914
Rendszer, licenc díjak	6,179
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	5,941
<b>Összesen</b>	<b>107,334</b>

Egyéb ráfordítások:

Az egyéb ráfordítás az önkormányzattal elszámolt iparűzési adóból keletkezett.

### III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérfjárulékok (eFt)
Fizikai	0.00	0	0	0
Szellemi	7.00	26,580	206	5,312
<b>Összesen</b>	<b>7.00</b>	<b>26,580</b>	<b>206</b>	<b>5,312</b>

A társaságnál a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért járandóságot nem vettek fel.

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

Csökkentő tétel megnevezése	Összeg (eFt)
Értékcsökkenési leírás	3,263
<b>Összesen</b>	<b>3,263</b>

Növelő tétel megnevezése	Összeg (eFt)
Értékcsökkenési leírás	3,263
<b>Összesen</b>	<b>3,263</b>

7/6

**Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018. év	Tárgyév 2019. év
a	b	d	d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	- 3 407	- 41 278
1	Adózás előtti eredmény ±	- 10 212	- 44 869
2	Elszámolt amortizáció +	-	3 263
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ± (961-861)	-	-
6	Szállítói kötelezettség változása ±	5 959	29 184
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	655	2 868
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	191	473
9	Vevőkövetelés változása ±		- 1 318
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±		- 29 952
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±		- 747
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-	- 180
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-	
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	- 9 381	- 6 073
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 9 381	- 6 073
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Kapott osztalék, részesedés +	-	-
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>	<b>126 090</b>	<b>39 400</b>
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	126 090	-
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19	Hitel és kölcsön felvétele +		
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21	Véglegesen kapott pénzeszköz +		39 400
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>113 302</b>	<b>- 7 951</b>

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

Adózott eredmény felhasználása:

A keletkezett eredmény eredménytartalékba kerül.

Budapest, 2020. március 17.



---

cégszerű aláírás



# **FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.**

## **ÜZLETI JELENTÉS**

a 2019. december 31. nappal végződő üzleti évről

**FORESTAY**  
ALAPKEZELŐ

2020. március 17.

## I. A vállalkozás bemutatása

### I.1. A vállalkozás alapadatai

A társaság cégneve: Forestay Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság rövidített neve: Forestay Alapkezelő Zrt.

A társaság székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

A társaság telephelyei: A társaság telephellyel nem rendelkezik.

A társaság alapítója és 100%-os tulajdonosa: RIGG Vagyonkezelő Zrt.

A társaság megalakulásának időpontja: 2018.08.03.

A társaság jegyzett tőkéje: 84 060 000,- Ft

A társaság képviselőjére jogosult személy:

Majorosi Nikolett ügyvezető és

Nyári Zsolt igazgatósági tag vagy Bánfai Gergely Szabolcs igazgatósági tag vagy Kiss Oszkár igazgatósági tag vagy Németh Péter Balázs munkavállaló együttesen

A társaság fő tevékenysége: Alapkezelés

A társaság könyvvizsgálója: Trusted Advisor Kft.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Szovics Zsolt

A Társaság elérhetőségi adatai:

Telefon: +36 70 508 8151

E-mail cím: [alapkezelo@forestay.hu](mailto:alapkezelo@forestay.hu)

Postacím: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

### 1.2 A vállalkozás története

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

A Társaság által létrehozott első zártkörű, zártvégű ingatlanalapot az MNB 2019.11.17-én vette nyilvántartásba két jegyzési körben a teljes felkínált mennyiség lejegyzésre került, az Alap az üzleti céljával összhangban és a kezelési szabályzatban meghatározott ingatlantranzakciót előre láthatóan 2020. márciusában zárja le.



## II. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be 2018. és 2019. gazdasági évek összehasonlításával. A változás mértéke százalékosan kerül bemutatásra.

	2018	2019	Változás az előző év százalékában
<b>Összes bevétel</b>	<b>1</b>	<b>100 021</b>	<b>10 002 100,00%</b>
Értékesítés nettó árbevétele	0	98 133	100,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00%
Egyéb bevételek	1	144	14 400,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	1 744	100,00%
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>10 213</b>	<b>144 890</b>	<b>1 418,68%</b>
Anyagköltség	0	138	100,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 950	107 334	1 544,37%
Egyéb szolgáltatások értéke	106	1 181	1 114,15%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0,00%
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>7 056</b>	<b>108 653</b>	<b>1 539,87%</b>
Béreköltség	2 162	26 580	1 229,42%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	206	100,00%
Bérfelrakások	454	5 312	1 170,04%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>2 616</b>	<b>32 098</b>	<b>1 226,99%</b>
Értékcsökkenési leírás	0	3 263	100,00%
Egyéb ráfordítások	206	343	166,50%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	335	533	159,10%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-10 212</b>	<b>-44 869</b>	<b>439,38%</b>
Adófizetési kötelezettség	0	180	100,00%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-10 212</b>	<b>-45 049</b>	<b>441,14%</b>

### Bevételek

A 2019. üzleti évben a Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap indulásával a Társaság ténylegesen is megkezdte alapkezelési tevékenységét, melynek köszönhetően főtevékenység szerinti árbevétele keletkezett az év utolsó két hónapjában. Tárgyévi bevételének jelentős részét az Ingatlanalap érdekében felmerült, és ezért a nyilvántartásba vétel után felé továbbszámlázott szolgáltatások tették ki. Pénzügyi műveletek bevétele realizált és mérlegfordulónapi árfolyamnyereségből származott.

### Költségek

Tárgyév első felében az engedély megszerzéséhez és a működés előkészítéséhez, a második felében pedig az első ingatlanalap elindításához kapcsolódó költségek merültek fel.

Az összes költség és ráfordítás közel 75%-át az anyagjellegű ráfordítások tették ki, melyek túlnyomó része az alap érdekében felmerült, és a későbbiekben rá áthárított és általa megtérített költség. A Társaságban maradó költségek között elsősorban jogi-, informatikai-, adminisztrációs- és könyvelési, könyvvizsgálati költségek merültek fel. A személyi jellegű ráfordítások jelentős növekedésének oka a létszám bővülése, ezek a teljes költség 22%-át tették ki.

A társasági üzleti éve veszteséggel zárult, köszönhetően annak, hogy bevételszerző tevékenységét az év utolsó két hónapjában kezdte meg.

### III. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	9 381	7,65%	12 191	8,15%
Forgóeszközök	113 302	92,35%	136 621	91,35%
Aktív időbeli elhatárolás	0	0,00%	747	0,50%
<b>Összesen:</b>	<b>122 683</b>	<b>100,00%</b>	<b>149 559</b>	<b>100,00%</b>

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Immateriális javak	0	0,00%	10 046	82,41%
Tárgyi eszközök	9 381	100,00%	2 145	17,59%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>9 381</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 191</b>	<b>100,00%</b>

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Vevőkövetelések	0	0,00%	1 318	0,96%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	29 810	21,82%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	0	0,00%	142	0,10%
Pénzeszközök	113 302	100,00%	105 351	77,11%
<b>Összesen:</b>	<b>113 302</b>	<b>100,00%</b>	<b>136 621</b>	<b>100,00%</b>

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	115 878	94,45%	110 229	73,70%
Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
Kötelezettségek	6 614	5,39%	38 666	25,85%
Passzív időbeli elhatárolások	191	0,16%	664	0,44%
<b>Összesen:</b>	<b>122 683</b>	<b>100,00%</b>	<b>149 559</b>	<b>100,00%</b>

A forrásokon belül a saját tőke az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	84 060	72,54%	84 060	76,26%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	42 030	36,27%	42 030	38,13%
Eredménytartalék	0	0,00%	-10 212	-9,26%
Lekötött tartalék	0	0,00%	39 400	35,74%
Adózott eredmény	-10 212	-8,81%	-45 049	-40,87%
<b>Összesen:</b>	<b>115 878</b>	<b>100,00%</b>	<b>110 229</b>	<b>100,00%</b>

A Társaság 84.060.000 Ft jegyzett tőkével és 42.030.000 Ft tőketartalékkal került megalapításra, részvényeinek egyedüli tulajdonosa a Rigg Vagyonkezelő Zrt. Az immateriális javakkal korigált saját tőke 100.183.000 Ft záró értéke meghaladja a vonatkozó jogszabály (2014. évi Kbtv.) ingatlan alapkezelőkre vonatkozó minimum szavatoló tőke elvárását (300.000 EUR plusz a kezelt portfóliók nettó eszközértékének 0,01%-a vagy az auditált beszámolóban lévő fix költségek 25%-a)

A kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
Szállítók	5 959	90,10%	35 143	90,89%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	655	9,90%	3 523	9,11%
<b>Összesen:</b>	<b>6 614</b>	<b>100,00%</b>	<b>38 666</b>	<b>100,00%</b>

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

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2018		2019	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0,00%	0	0,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	191	100,00%	664	100,00%
Halasztott bevételek	0	0,00%	0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>191</b>	<b>100,00%</b>	<b>664</b>	<b>100,00%</b>

#### IV. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

#### V. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

A Társaság tevékenységében a mérlegfordulónap után lényeges gazdasági esemény nem történt.

#### VI. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon hat teljes munkaidős és egy részmunkaidős munkavállalót foglalkoztatott határozatlan időtartamú munkaszerződés alapján és ezt a gyakorlatot kívánja folytatni.

#### VII. Pénzügyi helyzet

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

		2018	2019	Változás
<b>Likviditási ráta</b>	Forgóeszközök			
	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1 713,06%	353,34%	-1 359,72%
<b>Készpénzlikviditás</b>	Pénzeszközök + Értékpapírok			
	$\frac{\text{Pénzeszközök + Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1 713,06%	272,46%	-1 440,60%
<b>Az eladósodottság foka</b>	Kötelezettségek			
	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Eszközök összesen}}$	5,39%	25,85%	20,46%

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

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

## VIII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

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

		2018	2019	Változás
<b>Tőkeszerkezeti mutató</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	1 752,01%	285,08%	-1 466,93%
<b>Saját tőke-jegyzett tőke arány</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	137,85%	131,13%	-6,72%
<b>Befektetett eszközök fedezettsége</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	1 235,24%	904,18%	-331,06%
<b>Vagyonszerkezet</b>	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	8,28%	8,92%	0,64%
<b>Befektetett eszközök aránya</b>	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	7,65%	8,15%	0,50%

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

## IX. Környezetvédelem

A tevékenység jellegéből adódóan a gazdálkodó környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető. A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli.

## X. Kockázatkezelés

A Társaság - limit alatti ABAK lévén - kockázatkezelési funkcióit az Ügyvezető látja el.

A Társaság 2019-es működése során szigorú likviditáskezelési tevékenységet végzett, ugyanis bevételt csak az utolsó két hónapban realizált még a saját tőkéjét és a likvid eszközeit folyamatosan a törvényi minimum felett kellett tartania, így több pótbefizetés is történt 2019 során.

Az alapkezelési tevékenység stabil bevételekkel (alapkezelési díj) és jól tervezhető költség oldallal jellemezhető. A méretgazdaságossági szint elérésével ez stabil eredménytermelő képességet jelent, amelyet a Társaság előre láthatóan 2020 Q2-ben fog elérni, a második alap indulásával.

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

## **XI. Jövőkép**

A 2019. üzleti évet a Társaság veszteségesen zárta, mivel bevételszerző tevékenységet csak az utolsó két hónap során végzett.

A tervek szerint 2020 év során összesen 2 zártkörű és zártvégű ingatlanalap indítására kerül sor Q2 és Q3-ban. Mindkét alap 1-1 telket fog megvásárolni, amelyen ingatlanfejlesztést fog végrehajtani.

Az alapok összesített nettó eszközértéke 27,2 Mrd HUF körül fog alakulni, amely alapjául szolgálhat az alapkezelési díjaknak, ami az alapkezelő bevételi forrását jelent. 2%-os alapkezelési díjjal és az alapok indulásának a tervezett ütemezésével kalkulálva az alapkezelő 2020 évi tervezett árbevétele 140 millió Ft.

Amennyiben az induló költségek és veszteségek miatt a saját tőke a törvény által előírt szavatoló tőke alá süllyedne a tulajdonos tőkepótlással fogja ezt kezelni.

Budapest, 2020. március 17.

---

Majorosi Nikolett  
ügyvezető