

**Forestay Alapkezelő Zrt.**

Éves beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés

2020. december 31.



1082 Budapest,  
Baross utca 66-68. 3. emelet 11.

TELEFON +36 (20) 9665652  
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu



Trusted Adviser  
Könyvvizsgálat • Tanácsadás

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Forestay Alapkezelő Zrt. részvényesének

### Vélemény

Elvégeztük a Forestay Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 138.630 E Ft, az adózott eredmény 43.690 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. 2020. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Forestay Alapkezelő Zrt. 2020. 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 lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Forestay Alapkezelő Zrt. 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

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

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, 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 felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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, kifizetjük és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhatja 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.

1082 Budapest,  
Baross utca 66-68. 3. emelet 11.

TELEFON +36 (20) 9665652  
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu



**Trusted Adviser**  
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

- 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, 2021. március 31.

.....  
Szovics Zsolt  
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjében  
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.**  
**2020. évi éves beszámolója**





Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2020. 01. 01. - 2020. 12.31

Fordulónap: 2020. 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	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)</b>	12 191	0	10 367
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)</b>	10 046	0	8 913
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 046		7 735
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok			1 178
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)</b>	2 145	0	1 454
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 145		1 454
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)</b>	0	0	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2021. március 31.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(2)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	136 621	0	126 285
30	<b>I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)</b>	0	0	0
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, nízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	<b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)</b>	31 270	0	7 302
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatókból (vevők)	1 318		6 549
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	29 810		
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Váltókövetelések			
43	6. Egyéb követelések	142		753
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK (47.-52. sorok)</b>	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)</b>	105 351	0	118 983
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	105 351		118 983
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)</b>	747	0	1 978
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2		
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	745		1 978
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)</b>	149 559	0	138 630

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2020. 01. 01. - 2020. 12.31

Fordulónap: 2020. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)</b>	0	0	0
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)</b>	38 666	0	11 675
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	2. Rövid lejáratú hitelek			
96	3. Vevőtől kapott előlegek			
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	35 143		6 775
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 523		4 900
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)</b>	664	0	1 401
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	664		1 401
108	3. Halasztott bevételek			
109	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)</b>	149 559	0	138 630

Budapest, 2021. március 31.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2020. 01. 01. - 2020. 12.31

Fordulónap: 2020. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	110 229	0	125 554
62	I. JEGYZETT TŐKE	84 060		84 060
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK	42 030		42 030
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-10 212		-62 986
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	39 400		106 150
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-45 049		-43 690
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalékok			
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	38 666	0	11 675
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	0	0	0
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2021. március 31.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2020. 01. 01. - 2020. 12.31

Fordulónap: 2020. 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	98 133		59 327
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	<b>I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>	<b>98 133</b>	<b>0</b>	<b>59 327</b>
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	<b>II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	<b>III. EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>144</b>		<b>91</b>
8	Ebből: visszairt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	138		524
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	107 334		52 236
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 181		1 662
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			3 557
14	<b>IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>	<b>108 653</b>	<b>0</b>	<b>57 979</b>
15	10. Bérköltség	26 580		39 464
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	206		126
17	12. Bérjárulékok	5 312		7 090
18	<b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>	<b>32 098</b>	<b>0</b>	<b>46 680</b>
19	<b>VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>3 263</b>		<b>3 335</b>
20	<b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>343</b>		<b>1 310</b>
21	Ebből: értékvesztés			
22	<b>A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-46 080</b>	<b>0</b>	<b>-49 886</b>

Budapest, 2021. március 31.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Forestay Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 26499895-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049934

Beszámolási időszak: 2020. 01. 01. - 2020. 12. 31

Fordulónap: 2020. december 31.

**Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
**(összköltség eljárással)**

(2)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	63		697
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 681		6 859
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	<b>VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>	<b>1 744</b>	<b>0</b>	<b>7 556</b>
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			156
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	533		1 204
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	<b>IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19±20+21+22)</b>	<b>533</b>	<b>0</b>	<b>1 360</b>
44	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>	<b>1 211</b>	<b>0</b>	<b>6 196</b>
47	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>-44 869</b>	<b>0</b>	<b>-43 690</b>
48	X. Adófizetési kötelezettség	180		0
49	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>	<b>-45 049</b>	<b>0</b>	<b>-43 690</b>

Budapest, 2021. március 31.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Forestay Alapkezelő Zrt.  
Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Cégg.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: 138,630 eFt

Beszámoló időszaka: 2020.01.01. - 2020.12.31.  
A vállalkozás részvénytársaságként működik.  
Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés

#### Részvények összetétele:

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

### 2. Szervezeti adatok

A Társaság egyedüli részvényese: RIGG Vagyonkezelő Zrt.

#### *Felügyelőbizottság tagjai:*

Hegyes Norbert (1174 Budapest, Csillagmotor köz 5.1.)  
Nádasi Gábor (2600 Vác, Akó u. 13.)  
dr. Szűcs Gergely (1118 Budapest, Beregszász út 81.)

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

#### A beszámoló aláírására kötelezett:

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

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

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte. A könyvvizsgálatot a Trusted Advisor Kft. (1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3.

em. 11.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt (kamarai tagsági szám: 005784)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 830 eFt+áfa

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

Név: Bereczki Ágnes

Elérhetőség: 1222 Budapest, Mező utca 43/B III. 5.

Regisztrációs szám: 200752

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

### **3. Számviteli politika meghatározó elemei**

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

Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását.

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

Mérlegkészítés pénzneme: HUF  
Mérleg fordulónapja: 2020.12.31.  
Mérlegkészítés időpontja: 2021.02.28.

A könyvvezetés 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.

**Értékcsökkenés elszámolása:**

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés 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 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 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: 92,52% Előző év: 92,35% Változás: 0,67

#### Tőkeerősség:

Tárgyév: 90,57% Előző év: 73,70% Változás: 16,87

#### Forgótőke - saját tőke aránya:

Tárgyév: 92,86% Előző év: 89,54% Változás: 3,32

### Pénzügyi helyzet mutatószámai:

#### Likviditási mutató:

Tárgyév: 10,82 Előző év: 3,53 Változás: 7,28

#### Likviditási (II) mutató:

Tárgyév: 10,82 Előző év: 3,53 Változás: 7,28

#### Likviditási (III) mutató:

Tárgyév: 10,19 Előző év: 2,72 Változás: 7,47

## II. SPECIFIKUS RÉSZ

### A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

#### 1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak bruttó értékének változásai:

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	0	1 238	0	0	1 238
<b>Összesen</b>	<b>11 553</b>	<b>1 238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 791</b>

Tárgyi eszközök bruttó értékének változásai:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Befejezetlen beruházások	0	273	273	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 901	273	0	0	4 174
<b>Összesen</b>	<b>3 901</b>	<b>546</b>	<b>273</b>	<b>0</b>	<b>4 174</b>

**Forestay Alapkezelő Zrt. 2020. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

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	1 507	2 311	0	0	3 818
Vagyoniértékű jogok	0	60	0	0	60
<b>Összesen</b>	<b>1 507</b>	<b>2 371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 878</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	1 756	964	0	0	2 720
<b>Összesen</b>	<b>1 756</b>	<b>964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 720</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: 6 549 eFt

Egyéb követelések:

<b>Megnevezés</b>	<b>2019.12.31. (eFt)</b>	<b>2020.12.31. (eFt)</b>
Különadó követelés kezelt alapoktól	121	692
Társasági adó túlfizetés	0	45
Egyéb követelés	0	16
Következő időszaki levonható ÁFA	21	0
<b>Összesen</b>	<b>142</b>	<b>753</b>

Kapcsolt vállalkozásokat érintő követelések:

<b>Megnevezés</b>	<b>2019.12.31. (eFt)</b>	<b>2020.12.31. (eFt)</b>
Tartósan adott kölcsönök	29 747	0
Kamat követelés	63	0
<b>Összesen</b>	<b>29 810</b>	<b>0</b>

**Forestay Alapkezelő Zrt. 2020. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2019.12.31. (eFt)</b>	<b>2020.12.31. (eFt)</b>
LEI kód megújítás	2	0
<b>Összesen</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

<b>Költségek,ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2019.12.31. (eFt)</b>	<b>2020.12.31. (eFt)</b>
Gépkocsi bérleti díj	0	941
Felelősségbiztosítás	368	426
Licenc bérleti díj	159	159
Aláíró tanúsítványok	0	124
Lease GAP biztosítás	0	117
Szoftver használati díjak	17	106
LEI kód megújítás	175	79
Honlap üzemeltetési díj	22	22
Domain név	4	4
<b>Összesen</b>	<b>745</b>	<b>1 978</b>

**2. FORRÁSOK**

Saját tőke változása:

<b>Megnevezés</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Jegyzett tőke	84 060	0	0	0	84 060
Tőketartalék	42 030	0	0	0	42 030
Eredménytartalék	- 10 212	0	0	- 52 784	- 62 996
Lekötött tartalék	39 400	59 015	0	7 735	106 150
Adózott eredmény	- 45 049	0	43 690	45 049	43 690
<b>Összesen</b>	<b>110 229</b>	<b>59 015</b>	<b>43 690</b>	<b>0</b>	<b>125 554</b>

A társaság tulajdonosai 2020. évben 59 015 eFt pótbefizetést teljesítettek, amely a lekötött tartalékban került kimutatásra. A pótbefizetésen kívül a lekötött tartalék összegét növelte az alapítás átszervezés nyilvántartott aktivált értékének megfelelő összeg, amely az eredménytartalékból került átvezetésre.

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 6 775 eFt

**Forestay Alapkezelő Zrt. 2020. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2019.12.31. (eFt)	2020.12.31. (eFt)
Kereset elszámolási számla	1 712	1 987
Helyi iparüzési adó	342	763
Különadó	121	692
Társadalombiztosítási járulék	0	542
Szociális hozzájárulási adó	422	453
Személyi jövedelemadó	294	399
Szakképzési hozzájárulás	37	45
Általános forgalmi adó	0	19
Nyugdíjbiztosítási járulék	241	0
Egészségbiztosítási járulék	174	0
Társasági adó	180	0
<b>Összesen</b>	<b>3 523</b>	<b>4 900</b>

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2019.12.31. (eFt)	2020.12.31. (eFt)
Könyvvizsgálói díj	508	527
Tiszteletdíj és járulékai	0	874
Számviteli szolgáltatás	153	0
Bankköltség	3	0
<b>Összesen</b>	<b>664</b>	<b>1 401</b>

**B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ**

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2019. év (eFt)	Árbevétel 2020. év (eFt)
6630	Alapkezelés	2 375	49 686
6630	Befektetési jegy forgalmazás	-	6 115
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	95 758	3 526
<b>Összesen</b>		<b>98 133</b>	<b>59 327</b>

Egyéb bevételek:

Az egyéb bevételek a költségvetésből kapott támogatásból keletkeztek.

**Forestay Alapkezelő Zrt. 2020. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

**Egyéb igénybe vett szolgáltatások:**

<b>Megnevezés</b>	<b>Költség 2019. év (eFt)</b>	<b>Költség 2020. év (eFt)</b>
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	11 821	15 895
Rendszer, licenc díjak	6 179	12 435
Bérleti díjak	1 842	8 714
Informatikai szolgáltatás	0	5 689
Jogi tanácsadás	0	3 899
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	5 941	3 539
Gépjármű bérleti díj	0	2 065
Oktatás, továbbképzés költségei	637	0
Közvetített szolgáltatások	80 914	0
<b>Összesen</b>	<b>107 334</b>	<b>52 236</b>

**Egyéb ráfordítások:**

Az egyéb ráfordítás az önkormányzattal elszámolt iparüzési adó ráfordítást, valamint az MNB részére fizetett felügyeleti díjat tartalmazza.

**Pénzügyi műveletek bevételei:**

<b>Megnevezés</b>	<b>2019.12.31. (eFt)</b>	<b>2020.12.31. (eFt)</b>
Forgóeszközök között kimutatott kölcsön kamata	63	697
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	697
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	956	4 052
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamkülönbözete	725	2 807
<b>Összesen</b>	<b>1 744</b>	<b>7 556</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordítása:**

<b>Megnevezés</b>	<b>2019.12.31. (eFt)</b>	<b>2020.12.31. (eFt)</b>
Kölcsönök után fizetendő kamat	0	156
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	533	1 204
<b>Összesen</b>	<b>533</b>	<b>1 360</b>

### III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2019. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (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>

Munkavállalók bér és létszámadatai 2020. évben:

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

Az igazgatóság tagjait 2020. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 1 277 eFt, a felügyelő bizottság tagjait 3 735 eFt tiszteletdíj illette meg. A vezető tisztségviselő részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság a vezető tisztségviselőket, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjait részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

Csökkentő tétel megnevezése	2019. év (eFt)	2020. év (eFt)
Értékcsökkenési leírás	3 263	3 335
<b>Összesen</b>	<b>3 263</b>	<b>3 335</b>

Növelő tétel megnevezése	2019. év (eFt)	2020. év (eFt)
Értékcsökkenési leírás	3 263	3 335
<b>Összesen</b>	<b>3 263</b>	<b>3 335</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 tárgyévi adózott eredmény (veszteség) az eredménytartalékba kerül.

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

Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2019. év	Tárgyév 2020. év
a	b	d	d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>- 41 317</b>	<b>- 46 684</b>
1a	Adózás előtti eredmény ±	- 44 869	- 43 690
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	- 39	- 2 812
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	- 44 908	- 46 502
2	Elszámolt amortizáció +	3 263	3 335
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	29 184	- 28 368
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 868	1 377
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	473	737
9	Vevőkövetelés változása ±	- 1 318	- 5 231
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 29 952	29 199
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	- 747	- 1 231
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 180	
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)</b>	<b>- 6 073</b>	<b>- 1 511</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 6 073	- 1 511
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18	Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)</b>	<b>39 400</b>	<b>59 015</b>
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	39 400	59 015
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>- 7 990</b>	<b>10 820</b>
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	39	2 812
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±</b>	<b>- 7 951</b>	<b>13 632</b>



## IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

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

A Társaság sem 2019. sem 2020. évben nem végzett határon átnyúló szolgáltatást.

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

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2019.12.31.	Nettó Eszközérték 2020.12.31.	Devizanem
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "A" sorozat	HU0000723416	Ingatlan	Zárt	11 000 000	13 277 841	EUR
Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap	Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap "B" sorozat	HU0000723424	Ingatlan	Zárt	923 454	1 300 000	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000725239	Ingatlan	Zárt	-	1 250 000	EUR
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000725221	Ingatlan	Zárt	-	278 126	EUR
Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000726542	Ingatlan	Zárt	-	647 385 407	HUF

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

Budapest, 2021. március 31.



cégszerű aláírás



# FORESTAY ALAPKEZELŐ ZRT.

## ÜZLETI JELENTÉS

a 2020. december 31. nappal végződő üzleti évről

## I. A vállalkozás bemutatása

### I.1. A vállalkozás alapadatai

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

#### A Társaság elérhetőségi adatai:

Telefon: +36 1 793 5667

E-mail cím: [info@alapkezezo-forestay.hu](mailto:info@alapkezezo-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 elsőként létrehozott zártkörű, zártvégű Forestay Diákhotel I. Ingatlanalapot (FDII) az MNB 2019.11.17-én vette nyilvántartásba és két jegyzési körben a teljes felkínált mennyiség lejegyzésre került, az Alap az üzleti céljával összhangban és a kezelési szabályzatban meghatározott ingatlantranzakciót 2020. márciusában zárta le.

Társaságunk 2020-ban további két zártkörű, zártvégű alapot indított el, amelyek fő célja ingatlanfejlesztés Budapest kiemelt presztízsű részein. A Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap (FIIA) MNB nyilvántartásba vétele 2020. szeptember 30-án megtörtént, az Alap aktívan dolgozik a beruházás helyszínének megvételén. A Forestay II. Ingatlanfejlesztő Alap (FORII) MNB nyilvántartásba vétele 2020. december 4-én történt meg, az Alap

2020.12.18-án aláírta a kiválasztott telek adásvételi szerződését, melynek zárására 2021.01.04-én került sor.

## II. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be 2019. és 2020. gazdasági évek összehasonlításával. A változás mértéke százalékosan kerül bemutatásra.

	2019	2020	Változás az előző évhez képest
<b>Összes bevétel</b>	<b>100 021</b>	<b>66 974</b>	<b>-33%</b>
Értékesítés nettó árbevétele	98 133	59 327	-40%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	n.a
Egyéb bevételek	144	91	-37%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 744	7 556	333%
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>144 890</b>	<b>110 664</b>	<b>-24%</b>
Anyagköltség	138	524	280%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	107 334	52 236	-51%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 181	1 662	41%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	n.a
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	3 557	n.a
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>108 653</b>	<b>57 979</b>	<b>-47%</b>
Béreköltség	26 580	39 464	48%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	206	126	-39%
Bérfelrakások	5 312	7 090	33%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>32 098</b>	<b>46 680</b>	<b>45%</b>
Értékcsökkenési leírás	3 263	3 335	2%
Egyéb ráfordítások	343	1 310	282%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	156	n.a
Pénzügyi műveletek ráfordításai	533	1 204	126%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-44 869</b>	<b>-43 690</b>	<b>-3%</b>
Adófizetési kötelezettség	180	0	-100%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-45 049</b>	<b>-43 690</b>	<b>-3%</b>

### Bevételek

A 2020. üzleti évben a Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap alapkezelési díjbevétele szolgáltatva a Társaság főtevékenység szerinti árbevételének jelentős részét. Az alapkezelési díjbevétel 2019 és 2020 között nem változott jelentős mértékben, a 2019-es évi magasabb nettó árbevétel egy az alap indulásával összefüggő továbbszámolt szolgáltatásnak köszönhető. A tárgyévben nyilvántartásba vett két Alapból egyelőre mérsékelt bevétel származott, mivel azok mérete jelenleg csekély, a kibocsátásoktól

✓

függően, a nettó eszközértékkel arányosan fog nőni. A pénzügyi műveletek bevétele realizált és mérlegfordulónapi árfolyamnyereségből származott.

### Költségek

Az összes költség és ráfordítás közel 52%-át az anyagjellegű ráfordítások tették ki, melyek jelentős része az Alapkezelő működése érdekében felmerült költség (alapkezelő nyilvántartó rendszer bérleti díj és rendszertámogatás szerverek bérleti díja, irodabérleti díj) másik része az alapok érdekében felmerült, és a későbbiekben rájuk áthárított és általuk megtérített költség. A Társaságot terhelő költségek között elsősorban jogi-, informatikai-, adminisztrációs- és könyvelési, könyvvizsgálati költségek merültek fel. A személyi jellegű költségek a teljes költség 42%-át tették ki.

A társasági üzleti éve veszteséggel zárult, mely köszönhető a 2020. márciusában kialakult koronavírus járvány miatti tőkebevonási és kivitelezési tervek időbeli halasztásának, a kisebb tőke bevonásának, és annak, hogy a már működő FDII alap teljesítményhez kötött alapkezelési díját nem tudta az Alapkezelő realizálni, ugyanis az ehhez kapcsolódó ingatlan tranzakció lezárására csak év közben került sor így az alap a bérleti díj bevételeket csak tört időszakra tudta számlázni.

### III. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	12 191	8,15%	10 367	7,48%
Forgóeszközök	136 621	91,35%	126 285	91,10%
Aktív időbeli elhatárolás	747	0,50%	1 978	1,43%
<b>Összesen:</b>	<b>149 559</b>	<b>100,00%</b>	<b>138 630</b>	<b>100,00%</b>

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Immateriális javak	10 046	82,41%	8 913	85,97%
Tárgyi eszközök	2 145	17,59%	1 454	14,03%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>12 191</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 367</b>	<b>100,00%</b>

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Vevőkövetelések	1 318	0,96%	6 549	5,19%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	29 810	21,82%		0,00%

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	3 523	9,11%	4 900	41,97%
<b>Összesen:</b>	<b>38 666</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 675</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	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0,00%	0	0,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	664	100,00%	1 401	100,00%
Halasztott bevételek	0	0,00%	0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>664</b>	<b>100,00%</b>	<b>1401</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. Költséghatékonysági szempontok miatt két pozíció (információ biztonsági felelős és a belső ellenőr) kiszervezési szerződés keretében kerül foglalkoztatásra.

A Társaság Működési Szabályzatában meghatározott javadalmazási irányelvek biztosítják, hogy a Társaság munkavállalói versenyképes és ésszerű mértékű, valamint a munkakör relatív és piaci értékének és a gyakorlatoknak megfelelően kerül meghatározásra. A kontroll

Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	142	0,10%	753	0,60%
Pénzeszközök	105 351	77,11%	118 983	94,22%
<b>Összesen:</b>	<b>136 621</b>	<b>100,00%</b>	<b>126 285</b>	<b>100,00%</b>

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	110 229	73,70%	125 553	90,57%
Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
Kötelezettségek	38 666	25,85%	11 675	8,42%
Passzív időbeli elhatárolások	664	0,44%	1 401	1,01%
<b>Összesen:</b>	<b>149 559</b>	<b>100,00%</b>	<b>138 630</b>	<b>100,00%</b>

A forrásokon belül a saját tőke az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	84 060	76,26%	84 060	66,95%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	42 030	38,13%	42 030	33,48%
Eredménytartalék	-10 212	-9,26%	-62 996	-50,17%
Lekötött tartalék	39 400	35,74%	106 150	84,55%
Adózott eredmény	-45 049	-40,87%	-43 690	-34,80%
<b>Összesen:</b>	<b>110 229</b>	<b>100,00%</b>	<b>125 554</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 116.640.277 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	2019		2020	
	eFt	%	eFt	%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
Szállítók	35 143	90,89%	6 775	58,03%



funkciót ellátó alkalmazottak javadalmazása független az általuk felügyelt egységek teljesítményétől. A Társaság által kezelt befektetési alapok a Társaság alkalmazottainak semmilyen formában nem fizetnek sem rögzített, sem változó javadalmazást.

## VII. Pénzügyi helyzet

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

		2019	2020	Változás
Likviditási ráta	Forgóeszközök			
	Rövid lejáratú kötelezettségek	353%	1082%	206%
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök + Értékpapírok			
	Rövid lejáratú kötelezettségek	272%	1019%	274%
Az eladósodottság foka	Kötelezettségek			
	Eszközök összesen	26%	8%	-67%

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

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

## VIII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

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

		2019	2020	Változás
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke			
	Kötelezettségek	285%	1075%	277%
Saját tőke-jegyzett tőke arány	Saját tőke			
	Jegyzett tőke	131%	149%	14%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke			
	Befektetett eszközök	904%	1211%	34%
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök			
	Forgóeszközök	9%	8%	-8%

<b>Befektetett eszközök aránya</b>	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	8%	7%	-8%
------------------------------------	--	----	----	-----

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. Amennyiben lehetséges a felhasznált nyomtatópapír valamint a műanyag csomagolások mennyiségét minimalizáljuk, az irodatechnikával összefüggésben keletkező elektronikai hulladékot a elektronikai hulladék gyűjtőbe szállítjuk.

## **X. Kockázatkezelés**

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

A Társaság 2020-as működése során szigorú likviditáskezelési tevékenységet végzett, ugyanisa negatív mérleg szerinti eredmény miatt, így a saját tőkéjét és a likvid eszközeit folyamatosan a törvényi minimum felett kellett tartania, így több pótbefizetés is történt 2020 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 2022 Q3-ban fogja elérni, a negyedik alap indulásával, valamint a meglévő alapok forrásbevonása után.

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

A Társaság a 2020. I. negyedévében kialakult koronavírus járvány kapcsán meghozta azokat a megfelelő intézkedéseket, melyek az üzletmenet folytonosságát zökkenőmentesen biztosítják.

## **XI. Jövőkép**

A Társaság 2021 év során további zártkörű, zártvégű ingatlan alap indításán dolgozik és a már meglévő ingatlanfejlesztő alapok fejlesztési tevékenységének megkezdésével további forrást kíván bevonni. Az alapok várható összesített nettó eszközértéke 10,6 Mrd HUF (36,6 millió euró) lesz 2021. végén... Az alapok tőkebevonásával és az új alap indulásával az Alapkezelő 2021 évi tervezett árbevétele 117 millió Ft.

Budapest, 2021. március 31.



---

Majorosi Nikolett  
vezérigazgató

