

**A FORRÁS Vagyonkezelési  
és Befektetési nyilvánosan  
működő Részvénytársaság  
2013. évi üzleti jelentése**

VAGYONKEZELÉSI  
ÉS BEFEKTETÉSI  
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Előzmények.....</b>	<b>3</b>
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A 2014. év fő célkitűzései.....	5
<b>2.</b>	<b>A Társaság portfollójának összetétele és hozama .....</b>	<b>6</b>
2.1	Vagyonkezelési portfólió .....	6
2.2	Likvid és tőzsdei portfólió.....	8
2.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	8
2.4	Üzletviteli tanácsadás.....	9
<b>3.</b>	<b>Költség- és eredményalakulás .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Kockázatkezelés.....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Várható fejlődés, jövőbeni célok.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Környezetvédelem .....</b>	<b>13</b>

\*\*\*

## **1. Előzmények**

### **1.1 A Társaság bemutatása**

A Társaság jogelődjét, a Váltó-3 Szivárvány Kft.-t - melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997.07.17-én Cg.01-09-660416 számon jegyezt be - az ÁPV Rt. 1997.04.29-én alapította egyszemélyes Kft-ként, 40 millió Ft törzstőkével, amely teljes egészében pénzbetét szolgáltatásával valósult meg.

A későbbiekben az Alapító 1997.11.18-án 31 vagyonelemből álló 1.527.454 E Ft értékű, majd 1998.03.04-én az ÁPV Rt. további 9 vagyonelemből álló 577.150 E Ft értékű apportot juttatott a Társaságnak. A két törzstőke emelést követően a Társaság jegyzett tőkéje 2.144.604 E Ft lett.

Az Alapító 45/1998. (IV.29.) számú határozatával döntött a Kft. Rt-vé történő átalakulásáról. Az átalakulással létrejövő részvénytársaság neve (a Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. általános jogutódja) VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett, melyet a Cégbíróság 1998.07.31-én 01-10-043872/8. számon jegyezt be.

A részvénytársaság alaptőkéje: 2.144.604 E Ft volt, amely összegből 40.000 E Ft a készpénz és 2.104.604 E Ft a nem pénzbeli betét. A részvénytársaság alaptőkéje egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

Az Alapító 10/1999.(II.11.)számú határozatával jóváhagyta az Alapító Okiratnak a Társaság névváltozására vonatkozó módosítását. 1999.04.20-tól a részvénytársaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt.

2004.09.14-től a székhelye: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.

A forgalomban lévő kárpótlási jegyek bevonására vonatkozó intézkedésekről szóló 1176/2002.(X.10.) sz. Kormányhatározat alapján kiadott 15/2002.(X.10.) RJGy. Határozat végrehajtása érdekében az ÁPV Rt. Igazgatóságának 458/2002.(X.31.) sz. határozatában a FORRÁS Rt.-t jelölte ki kárpótlási jegy bevonással érintett társaságként. A döntés értelmében a FORRÁS Rt. tőkeemelést követően kibocsátásra került részvényei kerültek kárpótlási jegy ellenében, nyilvános forgalomba hozatal keretében értékesítésre, majd ezt követően tőzsdei bevezetésre.

Az 1203/2002.(X.19.) sz. Kormányhatározat a korábbi döntésben előírt véghatáridők módosításaként a társasági részesedések és ingatlanok apportálásának határidejétől 2003. január 31-ét, a FORRÁS Rt. tőkeemelést követő saját tőke nagyságát legfeljebb 18 Mrd Ft-ban, a részvény – kárpótlási jegy csere lebonyolítását 2003. május 31-ében, a FORRÁS részvények tőzsdei bevezetését pedig 2003. június 30-ában jelölte meg.

Az ÁPV Rt. a 242/2002.(XII.05.)-i Alapítói Határozatában elrendelte a FORRÁS Rt. tőkeemelést megelőző, nyomdai úton előállított, összevont címletértékű törzsrészvényének dematerializált részvénné átalakítását. Ugyanebben a határozatában döntött a zártkörű forgalombahozatal keretében apporttal történő, ársiót is tartalmazó I. ütemű tőkeemeléséről. A 6.150.990 E Ft összegű tőkeemelés során 2.843.196 E Ft a jegyzett tőkébe, 3.307.794 E Ft (az ársió összege) pedig a tőketartalékba került elszámolásra.

Az I. ütemű apport 2003.02.07-én bejegyzésre került a Cégbíróságon. A Társaság új alaptőkéje 4.987.800 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

Az Alapító 34/2003.(I.30.)-i határozata értelmében az apport II. ütemében szereplő 6.700.149 E Ft összegű, ársiót is tartalmazó tőkeemelése során 4.012.200 E Ft a jegyzett tőkébe, 2.687.949 E Ft (az ársió összege) a tőketartalékba került elszámolásra. Ezen tőkeemelést a Cégbíróság 2003. május 15-én jegyezte be, így a Társaság alaptőkéje 9 000 000 E Ft-ra nőtt.

2003. augusztus 5-én bejegyzésre került a Cégbíróságon a nyilvánosan forgalomba hozott 1 db 1000 Ft névértékű, „C” sorozatú osztalékelsőbbségi részvényt összefüggő alaptőke emelés.

A tőkeemelést követően a társaság új jegyzett tőkéje 9.000.001 E Ft lett, melyből 40.001 E Ft készpénz, és 8.960.000 E Ft nem pénzbeli hozzájárulás. A társaság új alaptőkéje 5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből és 4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbségi részvényből áll.

A Közgyűlés 1/2006. (VIII.14.) számú határozatával – a törvényi előírásoknak eleget téve – a Társaság új neve:

**FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság**

A Társaság telephelye 2012. június 07-től: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2013. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 87,29 %,  
(1113 Budapest, Bartók Béla út 152.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 12,71 %.

A FORRÁS nyRt. – 2013. 12. 31-i állapotú – tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 88,97 %,  
(1113 Budapest, Bartók Béla út 152.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 11,03 %.

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a Domestore Kft. (székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.) készíti el.

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a FORRÁS nyRt. készíti el.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat – az Alapszabályban rögzített módon – Felügyelő Bizottság látja el.

Az Igazgatóság tagjai:

- elnök: Dr. Hidasi Emese 2004. 09. 14-től  
2009.04.29-től vezérigazgató
- tagok: Bócsai Betta Bernadett 2006.04.24-től  
Zsigmondi Panna 2009.04.29-től  
Sántha Gergely 2011.05.01-től

A Felügyelő Bizottság tagjai:

- elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től
- tagok: Sasinszki Ágnes 2004. 09. 14-től  
Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től  
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től  
Dr. Szöllösi Júlia 2013.04.29-től

A törvény rendelkezéseinek eleget téve 2006.08.14-től Audit bizottság működik, melynek tagjai:

Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től  
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től 2013.04.29-ig  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től  
Dr. Szöllösi Júlia 2013.04.29-től

A Társaság könyvvizsgálója:

EUROFORSZ Kft. 1133 Budapest, Gogol u. 27. MKVK nyilv.szám: 000117  
kijelölt könyvvizsgáló: Garay László Sándorné 2030 Érd, Kossuth L. u. 149.  
MKVK tag.ig.sz: 003863

Számviteli szolgáltató:

Liska Művek Kft. 1116 Budapest, Budafoki út 93/C.  
könyvvizsgáló: Drábikné Szládek Klára (reg.sz.: 158228)  
1164 Budapest, Lapos köz 5.

A részvénytársaság tevékenységi körei a TEÁOR szerint:

**64.20 Vagyonkezelés (holding) - főtevékenység**  
70.10 Üzletvezetés  
41.10 Építésképzési projekt szervezése  
68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
68.31 Ingatlanügynöki tevékenység  
69.20 Számvitel, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
77.11 Személygépjármű kölcsönzése  
70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
74.90 Máshová nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

A fontosabb üzleti tevékenységek a 2013-as gazdasági év során :

- a Társaság vagyonkezelési portfóliójából részesedések értékesítése, az ebből származó bevételek újbóli befektetése, valamint a forgatási célú eszközeiből árfolyamnyereség, kamatbevétel realizálása;
- ingatlanhasznosítás, bérbeadás.

A 2001. év végi sikeres minősítő auditot követően – rendszeres felülvizsgálattal megerősítve – a FORRÁS nyRt. 2013. évben is az MSZ EN ISO 9001:2001. szabvány szerint végezte a tevékenységét.

## **1.2 A 2014. év fő célkitűzései**

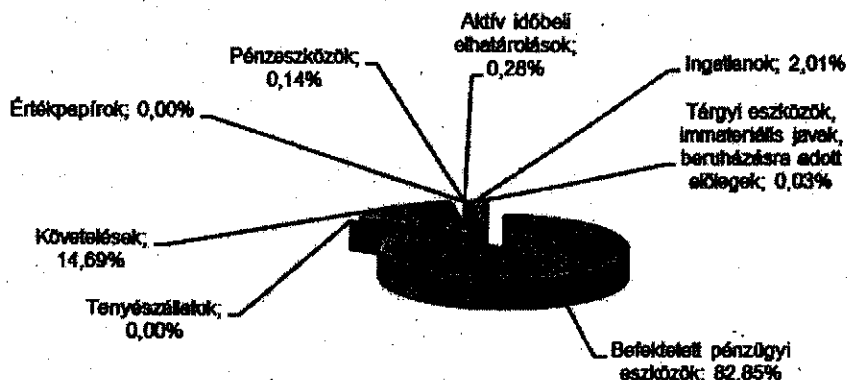
**Küldetésünk:**

**„A társaság hosszú távú eredményes működésének biztosítása a ránk bízott vagyon, tulajdonosaink javára történő, folyamatos gyarapításával. Mindezt meglévő portfólióelemeink jó hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és szolgáltatásnyújtással érjük el.”**

2014. évben a Társaság tevékenységének, az eddigi eredményekre is támaszkodó, folytatását kívánjuk biztosítani, a 2013. december 31-én meglévő részesedéseinkre és ingatlanállományunkra, valamint a szabad pénzeszközök hatékony újra befektetésére építkezve, a pénz-, tőke-, és ingatlanpiaci befektetéseket preferálva.

## 2. A Társaság portfóliójának összetétele és hozama

Társaságunk a 2013. üzleti évet 21.612 M Ft mérleg főösszeggel zárta, vagyonunk az alábbi eszközökben testesült meg:



A FORRÁS nyRt. tevékenységén belül az alábbi elemeket különböztetjük meg:

- ◆ **vagyonkezelési portfólió**, mely tartalmazza az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került, részvényben, vagy üzletrész formában megtestesülő vagyonelemek kezelését;
- ◆ **ingatlankezelési portfólió**, amely tartalmazza az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került ingatlanállományt, valamint az ingatlankezelési és hasznosítási tevékenységet;
- ◆ **likvid és tőzsdei értékpapír portfólió**, mely magában foglalja a tőzsdei részvények, bankbetétek, és állampapírok kezelését;
- ◆ **üzletviteli tanácsadás.**

### 2.1 Vagyonkezelési portfólió

A 2013-as évben befektetési csomagunk állománya a következőknek megfelelően alakult:

adatok E Ft-ban

	2013.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2013.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyamnyereség, -veszteség
		növekedés	csökkenés		
2013. 01. 01-én meglévő társaságok	14.609.489	+10.203	-2.035.384	12.584.308	+610.157
2013. évben értékesített társaságok	0	0	0	0	0
új társaságok 2013-ban	0	+2.768.567	0	+2.768.567	0
átsorolás forgóeszköz közül		+2.324.791		+2.324.791	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>14.609.489</b>	<b>+5.103.561</b>	<b>-2.035.384</b>	<b>17.677.666</b>	<b>+610.157</b>

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 69,6 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2013. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 71 %-ra nőtt (figyelembe véve a befektetési jegyek átsorolását is, a növekedés 81,8%).

A társasági részesedések tulajdonosi hányadának mértéke szórt, azaz a közel 50 %-os tulajdoni hányadtól a meghatározón át a teljes részesedésig terjed.

A 2013-as üzleti évben az állománynövekedést az alábbiak okozták:

Növelő tételek:

- A portfólióban található két társaság vezető testületeinek döntése értelmében a Elza-Major Kft.-nél és Miklósfai Mg. zRt.-nél kiválással végrehajtott átalakulás zajlott le. A kiválás során létrejött új társaságokban a Forrás nyRt. többségi tulajdonos lett (Baráka-major Kft. 69,75%; Tükrös-major Kft. 100%; Cserepes-major Kft. 100%; Selymes-major Kft. 100%; illetve Miklósfai-Erdő zRt. 72,76%), ezek bekerülési értéke összesen 1.587.808 E Ft.
- 1.190.759 E Ft értékben újabb részesedések szerzése (Alkotmány Agro zRt. 57,16%; Fűzvízgyi Agrár zRt. 70,58%; Mester-Agro zRt. 66,69%; Miklósfai Mg. zRt. 73,06%).

Csökkentő tételek:

- A kiválásról döntő Elza-Major Kft. és Miklósfai Mg. zRt. továbbra is működnek. A kiválás során a Forrás nyRt. részesedése a Miklósfai Mg. zRt.-ben nem változott, de az Elza-Major Kft.-beli üzletrész 966.649 E Ft-tal csökkent.
- A 2010. üzleti évben lezajlott, ingatlan tulajdonnal rendelkező üzletrészek vásárlása kapcsán a társaság előírta a fizetendő illetékek számított összegét. 2013-ban megérkezett a NAV fizetési meghagyása, mely a Badacsony Park Kft. és a NOVAMAG Zrt. tekintetében 0 Ft illetéket állapított meg. E két üzletrészt érintően Társaságunk összesen 8.242 E Ft vagyonszerzési illetéket írt elő, melyek stornózásra kerültek.
- 2013-ban értékesítésre került a Stúdió-V Kft.-ben tulajdonolt üzletrészből 81,82%-os hányad. A kivezetett könyv szerinti érték 16.364 E Ft. Az eladás árfolyamvesztése 7.364 E Ft volt.
- Az egyéb tartós részesedések mérleg sor csökkentő tétele a Lemisa AG. részére visszaadott Hunguest Hotels zRt.-beli, 181.798 E Ft értékű részesedés.
- Mivel a Társaság által birtokolt, forgóeszközök között nyilvántartott befektetési jegyek tekintetében sem a 2012. sem a 2013. év során nem történt értékesítés, a vezetőség döntése alapján azok átsorolásra kerültek az egyéb tartós részesedések mérleg sorra (2.324.791 E Ft értékben).
- 862.159 E Ft értékben elszámolt értékvesztés az alábbi üzletrészek tekintetében:
  - o Iglói úti Lakópark Kft. 661.000 E Ft,
  - o Badacsony Park Kft. 10.180 E Ft,
  - o Ecsér Közmű Kft. 190.949 E Ft.

Az Alpendorf Lachtal GmbH. üzletrészt a Forrás nyRt. devizában tartja nyilván. Az elmúlt években ezen üzletrész teljes egészére értékvesztés került elszámolásra, így a könyv szerinti értéke nulla. Ugyanakkor az év végi deviza átértékelés során mind a bekerülési érték, mind az értékvesztés tekintetében el kell számolni az árfolyamokból eredő eltérést. Ez esetben ez az érték 203 E Ft, mely mind a növelő, mind a csökkentő tételek között egyaránt szerepel, így sem a mérlegre, sem az eredményre hatása nincs.

**Pénzügyi befektetéseink 2013. évi tényleges állományváltozását az alábbi események indokolják:**

- A Forrás nyRt. tartós részesedései egyedi éves beszámolóinak áttekintését követően az előző bekezdésben részletezett befektetések tekintetében 862.159 E Ft értékben értékvesztést számolt el. Az Iglói úti Lakópark Kft. esetében a teljes üzletrészre, míg a Badacsony Park Kft.-nél és az Ecsér Közmű Kft.-nél az üzletrészre jutó saját tőke mértékéig számoltunk el értékvesztést.

## 2.2 Likvid és tőzsdai portfólió

A 2013-as év során a likvid portfóliója 2.408 M Ft-tal csökkent. A változás fő tényezője az Adventum Befektetési Jegyek átvezetése az egyéb tartós részesedések mérlegsorra.

Stratégiánkkal összhangban a likvid portfólióban végrehajtott tranzakciónk továbbra is az alacsony kockázat melletti kedvező befektetési lehetőségek kiaknázására irányult.

A Forrás nyRt. kezelésében lévő hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, bankbetétek és bankszámla pénzek könyv szerinti értéke 2013.12.31-én 30 M Ft.

Instrumentumok	adatok M Ft-ban		
	2013.01.01. nyitó	2013.12.31. tény	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	115	29	-86
Egyéb részesedések	2.323	1	-2.322
<b>Likvid portfólió összesen</b>	<b>2.438</b>	<b>30</b>	<b>-2.408</b>
Tőzsdai részvény-állomány	0	0	0
<b>Tőzsdai részvény portfólió összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>2.438</b>	<b>30</b>	<b>-2.408</b>

A likvid portfólió hozama a banki kamatokra korlátozódik, mely ez évben 3,3 M Ft volt, a bázis évhez mért csökkenés 12,7 M Ft.

## 2.3 Ingatlankezelés, hasznosítás

2013. január 01-én a FORRÁS nyRt. 6 ingatlana a részvénytársaság vagyonának mintegy 3,1 %-át adta, mely 2013. év végére a teljes vagyon 2 %-ára csökkent.

A FORRÁS nyRt. ingatlan állományának alakulása:

	adatok E Ft-ban		
	2013.01.01. könyv szerinti érték	Állomány változás	2013.12.31. könyv szerinti érték
<b>Ingatlanok összesen:</b>	<b>646.564</b>	<b>-211.958</b>	<b>434.606</b>

A 2013. évben ezen ingatlanok közül a budapesti, Kerék utcai ingatlan értékesítésre került, a kivezetett könyv szerinti érték 201.249 E Ft. Az állományváltozás további összetevői az ingatlanok éves amortizációja, mely összesen 10.709 E Ft.

A FORRÁS nyRt ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a realizált 93,4 M Ft árbevétel, valamint az ingatlanok kapcsán felmerült összesen 70,3 M Ft nagyságrendű költség és ráfordítás nettó eredménye a 2013. üzleti évben 23,1 M Ft. A Kerék utcai ingatlan értékesítése 1,8 M Ft veszteséget eredményezett.

### Hasznosított ingatlanok

- **A Budapest, XIII. Lomb u. 13-17. sz. alatti ingatlan irodaházként üzemel. Az ötszintes, földszint + négyemeletes épület, előre gyártott pillérvázás szerkezetű, hasznos alapterülete 2.779 m<sup>2</sup>. Az üzemeltető a Foriglo Ingatlanüzemeltető Kft.**



A ház elhelyezkedése, az irodák műszaki állapota nem versenyképes a budapesti iroda piacon található A kategóriás irodaházak jelentős kínálatával szemben.

- A **Forrás Pihenőház (Siófok Ady Endre utca 89.)** az időszaki bérbeadáson túl a FORRÁS nyRt. továbbra is értékesíteni kívánja.  
A Pihenőház 2013-ban nem volt bérbe adva.
- A 4152/A/54 hrsz. 374 m<sup>2</sup> alapterületű **szolnoki ingatlan (József Attila utca 6-8.)** speciális adottságaira való tekintettel, az ingatlan társasházi jellegéből adódóan, illetve a 437 m<sup>2</sup> üzlethelyiségként vagy esetleg irodaként egyben történő hasznosítása eléggé körülményes (az abban végezhető tevékenységek nagyon korlátozottak, lakásként való értékesítése pedig a használt lakások piacán tapasztalható túlkínálat miatt nagyon nyomott áron lenne lehetséges).
- A **Szentendre Dunakanyar 2. szám alatti, 155 m<sup>2</sup> alapterületű felépítményt** bérbeadás útján kerül hasznosításra.
- A **Budapest, IV. kerület Ipari Park utca 5. szám alatt található 76512/175 hrsz., 3.868 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan** bérbeadás útján kerül hasznosításra.

#### 2.4 Üzletviteli tanácsadás

A FORRÁS nyRt. 2013-ban 500 E Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.

### 3. Költség- és eredményalakulás

A FORRÁS nyRt. 2013. évi költség- és eredményalakulását az alábbiakban mutatjuk be:

	adatok E Ft-ban	
	2012 tény	2013 tény
Értékesítés nettó árbevétele	115 166	103 289
Egyéb bevételek	624 157	221 572
<b>Összesen bevétel</b>	<b>739 323</b>	<b>324 861</b>
Anyag jellegű ráfordítások	198 358	129 336
Személyi jellegű ráfordítások	44 216	38 016
Értékcsökkenési leírás	40 844	12 278
Egyéb ráfordítások	670 566	218 321
<b>Összesen költség</b>	<b>953 984</b>	<b>397 951</b>
<b>Üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>-214 661</b>	<b>-73 090</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	379 087	26 614
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 353 792	883 919
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-974 705</b>	<b>-857 305</b>
<b>Szokásos vállalkozás eredménye</b>	<b>-1 189 366</b>	<b>-930 395</b>
Rendkívüli bevételek	0	1 587 955
Rendkívüli ráfordítások	0	966 649
<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>0</b>	<b>621 306</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-1 189 366</b>	<b>-309 089</b>
Adófizetési kötelezettség	5 601	1 159

<b>Adózott eredmény</b>	<b>-1 194 967</b>	<b>-310 248</b>
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	200 000	200 000
Fizetett (jövőre hátrahagyott) osztalék	200 000	200 000
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>-1 194 967</b>	<b>-310 248</b>

A 2013. üzleti évet -309,1 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve -3,45 %-os adózott eredményt jelent.

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye -857,3 M Ft-tal járult hozzá (a pénzügyi műveletek eredményénél figyelembe vettük a 2013.12.31-én járó, de pénzügyileg még nem realizált időarányos kamatot, illetve a devizátételek ártértékeléséből adódó árfolyam nyereséget).

A 2013. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- ♦ A Forrás nyRt. 2013. évi 103,3 M Ft összegű nettó árbevétele az alábbiak szerint teljesült:
  - a bérleti díj ingatlan hasznosításból elért 71,5 M Ft az előző évhez képest nőtt;
  - a 18,6 M Ft üzemeltetési díjből származó bevétel megegyezik az előző évi adattal;
  - a továbbszámoltatások 12,7 M Ft bevételt eredményeztek, mely a bázis évhez mérten csökkenés;
  - a leányvállalatok részére nyújtott üzletviteli tanácsadás 0,5 M Ft összegű bevétele az elmúlt évhez képest kismértékben csökkent.
- ♦ A 221,6 M Ft egyéb bevételek fő tétele a Kerék utcai ingatlan ellenértéke (200 M Ft), illetve az Athlon zRt. fa-val szemben fennálló kölcsön és kamat követeléseink egy részének értékesítéséből származó ellenérték (20 M Ft).
- ♦ A 2013. üzleti évben összesen 398 M Ft összegben merültek fel költségek és egyéb ráfordítások:
  - Az anyagjellegű ráfordítások a bázis időszakhoz képest 69 M Ft-tal csökkentek. A 34,8%-os csökkenés az igénybe vett szolgáltatások, valamint a továbbszámoltatandó informatikai szolgáltatások jelentős csökkenésével magyarázható.
  - A személyi jellegű ráfordítások értékén belül 25,1 M Ft-os bérköltség a meghatározó, mely 16,1 %-kal alacsonyabb a bázis évnél, noha az állományi létszám nem változott.
  - A 2013. évi elszámolt értékcsökkenés 12,3 M Ft, melyből ingatlanokkal, illetve az ott használt eszközökkel kapcsolatban 10,9 M Ft került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a Lomb utcai ingatlan könyv szerinti értéke elérte a maradványérték összegét, a számviteli elszámolásokban további értékcsökkenés elszámolására nem kerül sor, mely az elmúlt évhez képest tapasztalható csökkenés fő oka. A csökkenéshez járul még az értékesített ingatlan is.
- ♦ Az egyéb ráfordítások (218,3 M Ft) főbb összetevői:
  - az értékesített Kerék utcai ingatlan könyv szerinti értéke 201,8 M Ft;
  - a Társaság által nyújtott sport- és egyéb alapítványi támogatás 4,1 M Ft;
  - vissza nem igényelhető áfa, illetve helyi adók 11 M Ft.
- ♦ Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a pénzügyi műveletek eredménye határozza meg.
  - 2013. évben a vagyonkezelési portfólió eredményességének összetevői:
    - 18,1 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat;
    - devizátételek 2013.12.31-i árfolyamra történő ártértékelése kapcsán nem realizált árfolyam nyereség 5,2 M Ft;

- a Stúdió-V Kft. üzletrész hányad értékesítése kapcsán elszámolt árfolyamveszteség 7,4 M Ft;
  - 12,8 M Ft a kölcsönök után fizetett/fizetendő kamat;
  - a részesedések értékvesztése 862,1 M Ft;
  - korábbi években lebonyolított követelés vásárlás során el nem számolt árfolyamveszteség 1,6 M Ft.
- A likvid és a tőzsdei részvény portfólió eredményességét a bankbetétek 3,3 M Ft-os hozama határozta meg.
- ◆ 2013-ban a rendkívüli eredmény is jelentősen hozzájárult a kialakult adózás előtti eredményhez az alábbiak szerint.

- 2012-ben a Társaság ajándékba kapott egy versenyeztetésre alkalmas angol telivért, az elmúlt évben az ajándék piaci értéke a rendkívüli bevételek közül halasztott bevételként elhatárolásra került. Mivel 2013-ban megkezdődött a versenyeztetés, a felmerült költségek összegével a halasztott bevételek feloldásra kerültek, növekedtek a **rendkívüli bevételek 0,1 M Ft-tal.**
- 2013. október 15-i dátummal a Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte a Miklósfa-Erdő Kereskedelmi zRt. létrejöttét, mely társaság a Forrás nyRt. által 73,06%-ban tulajdonolt Miklósfa Mg. zRt.-ből jött létre kiválás útján. A Miklósfa-Erdő zRt.-ben a Forrás nyRt. 72,76%-os részesedést szerzett. Az átalakulást követően a Miklósfa Mg. zRt. változatlan társasági formában működik tovább.

A kiválással létrejött Miklósfa-Erdő zRt. végleges vagyonmérleg szerinti saját tőkéje 5 M Ft, a Forrás nyRt. által szerzett 73,06%-os részesedés alapján a végleges bekerülési érték 3,6 M Ft, mely **rendkívüli bevételt** eredményez. Tekintettel arra, hogy a kiválás eredményeként a Miklósfa Mg. zRt. saját tőkéjéből a Forrás nyRt.-re jutó rész nem változik, az esemény nem keletkeztet rendkívüli ráfordítást. Összességében tehát a **Miklósfa-Erdő zRt. Miklósfa Mg. zRt.-ből történő kiválásának rendkívüli eredménye 3,6 M Ft.**

- A 2013. III. negyedéves Igazgatósági jelentésben részleteztük az Elza-Major Kft. átalakulása kapcsán várhatóan realizálódó rendkívüli eredményt. A IV. negyedévben könyvelésre kerültek a végleges vagyonmérleg adatok, így a Forrás nyRt. tekintetében az alábbiak szerint alakult a kiválás.
- 2013. június 05-én Szétválási szerződés jött létre a Forrás nyrt., az Alcsiszigeti Mg. zRt., a Froment Kft., a Fűzvölgyi Agrár zRt. és az Elza-Major Kft. között, melyben az Elza-Major Kft. tevékenységének átszervezése, átláthatóbb elosztása és a piaci igények hatékonyabb, gyorsabb kiszolgálása érdekében a tulajdonosok úgy határoztak, hogy az Elza-Major Kft. átalakul oly módon, hogy a Kft.-ből kiválik négy korlátolt felelősségű társaság, az Elza-Major Kft. mint fennmaradó társaság tevékenységét tovább folytatja. Az átalakulás időpontja 2013. szeptember 30.

Az Elza-Major Kft. mint fennmaradó társaság tulajdonosai összetételében változás nem történt, a tulajdonolt üzletrészek mértékében azonban igen (az átalakulás nem ún. kedvezményezett átalakulás): Forrás nyrt. 31,25%; Alcsiszigeti Mg. zRt. 31,25%; Froment Kft. 25%; Fűzvölgyi Agrár zRt. 12,5%.

Létrejövő gazdasági társaságok:

Baráka-major Kft., tagok: Forrás nyRt. 69,75%; Alcsiszigeti Mg. zRt. 30,25%.

Tükrös-major Kft. tulajdonosa 100%-ban a Forrás nyRt.

Cserepes-major Kft. tulajdonosa 100%-ban a Forrás nyRt.

Selymes-major Kft. tulajdonosa 100%-ban a Forrás nyRt.

A végleges vagyonmérleg szerinti rendkívüli bevétel (1.584,2 M Ft) a következők szerint került könyvelésre:

társaság neve	tulajdonolt hányad	adatok M Ft-ban	
		saját tőke	bekerülési érték
Baráka-major Kft.	69,75%	431,6	301,1
Tükrös-major Kft.	100,00%	482,2	482,2
Cserepes-major Kft.	100,00%	413,5	413,5
Selymes-major Kft.	100,00%	387,4	387,4
		<u>1.714,7</u>	<u>1.584,2</u>

A Forrás nyRt. üzletrészenek mértéke az átalakult Elza-Major Kft.-ben 49,25%-kal csökkent, a kivezetett könyv szerinti érték, azaz az elszámolt rendkívüli ráfordítás 966,6 M Ft.

Össességében tehát a fenti társaságok Elza-Major Kft.-ből történő kiválásának rendkívüli eredménye 617,6 M Ft.

#### 4. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

A Forrás nyRt.-nél a mérleg fordulónapját követő lényeges gazdasági esemény nem volt.

#### 5. Kockázatkezelés

Az ingatlanportfólió hasznosítása során követett konzervatív befektetési politikáknak megfelelően, kifejezett figyelmet fordítunk a folyamatosan változó piaci folyamatokra, az azokhoz való alkalmazkodásra. Általánosan elmondható, hogy az ingatlanbefektetéseink hosszú távra szólnak, de képesek vagyunk reagálni a piac gyors változásaira. Optimális portfólió kiválasztással, az ingatlanhasznosítás racionalizálásával, folyamatos monitorozással, biztosítjuk befektetéseink értéknövelését.

#### 6. Várható fejlődés, jövőbeni célok

- A saját vagyon értékének növelése, osztalékelsőbbégi részvényekre történő osztalékfizetés mellett;
- Egyes befektetések tekintetében vagyonkezelési, értékesítésre történő felkészítési és esetleg értékesítési feladatok végrehajtása,
- Saját forrásból új befektetések megvalósítása, részben biztonságos, jó hozamú ingatlanpiaci befektetések felkutatásával, részben más társaságokban meghatározó befolyás, vagy jelentős részesedés megszerzésével, illetve egyéb befektetési lehetőségek felkutatása és realizálása;
- A likvid portfólió keretében az átmenetileg szabad pénzeszközök biztonságos, optimalizált hozamú befektetése;
- A sikeres tőzsdei működés feltételeinek erősítése;
- A társaság arculatának alakítása, image-ének gondozása;
- A nyilvános működés, az átláthatóság folyamatos biztosítása. A nyilvánosság rendszeres tájékoztatása érdekében augusztusban gyorsjelentés közzététele.

## 7. Környezetvédelem

A környezetvédelemnek a Társaság pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségét meghatározó gazdasági esemény nem merült fel.

A környezetvédelem területén nem történt és nem várható fejlesztés, így ezzel összefüggő támogatás sem volt.

A környezetvédelem eszközei tekintetében a Társaság nem alkalmaz külön politikát.

A környezetvédelmi intézkedések bevezetésére nem került sor, ilyen munkák nincsenek folyamatban.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidasi Emese

az Igazgatóság elnöke,  
vezérigazgató

1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.

Zsigmondi Panna

az Igazgatóság tagja

1126 Budapest, Böszörményi út 40. I/1.

Bócsai Betta Bernadett

az Igazgatóság tagja

6000 Kecskemét, Bojtorján u. 3.

Sántha Gergely

az Igazgatóság tagja

2100 Gödöllő, Thököly u. 65.

Budapest, 2014. március 20.

**FORRÁS**  
Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.  
1113 Budapest, Bartók B. út 162.  
Tel.: 430-36-20; Fax: 430-36-20

- 2 -

  
**FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.**

1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee who have been appointed to study the problem of the...  
2. The second part of the document is a list of the names of the members of the committee who have been appointed to study the problem of the...  
3. The third part of the document is a list of the names of the members of the committee who have been appointed to study the problem of the...