



Forrás

**A FORRÁS Vagyonkezelési
és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
2015. évi üzleti jelentése**

**VAGYONKEZELÉSI
ÉS BEFEKTETÉSI
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	3
1.1	A Társaság bemutatása	3
1.2	A 2016. év fő célkitűzései	5
2.	A Társaság portfóliójának összetétele és hozama	6
2.1	Vagyonkezelési portfólió	6
2.2	Likvid és tőzsdei portfólió.....	7
2.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	8
2.4	Üzletviteli tanácsadás	8
3.	Költség- és eredményalakulás	9
4.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események	11
5.	Kockázatkezelés.....	11
6.	Várható fejlődés, jövőbeni célok	11
7.	Környezetvédelem	11
8.	Foglalkoztatás politika	12
9.	Vállalatirányítási nyilatkozat	12

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 jegyeztet 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 jegyeztet 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 határidejéül 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 forgalomba hozatal keretében apporttal történő, ázsioit 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 ázsio 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, ázsioit is tartalmazó tőkeemelése során 4.012.200 E Ft a jegyzett tőkébe, 2.687.949 E Ft (az ázsio 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 osztalékelsőbbbségi részvényt összefüggő alaptőke emelés.

A tőkeemelés 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 osztalékelsőbbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi 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 a 2015. 12. 31-i állapot szerint:

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

A FORRÁS nyRt. – 2015. 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 2015.04.30-ig
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
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től
Dr. Szöllösi Júlia 2013.04.29-től

A Társaság könyvvizsgálója:

Magyar Szakértő Holding Kft. 1115 Budapest, Ozorai utca 4.
MKVK minősítés nyilvántartási szám: 002082
IFRS minősítés nyilvántartási szám: IFRS000065

kijelölt könyvvizsgáló szakértő: Dr. Matukovics Gábor
MKVK minősítés nyilvántartási szám: 003287
IFRS minősítés nyilvántartási szám: IFRS000056

Számviteli szolgáltató:

Liska Művek Kft. 1116 Budapest, Budafoki út 93/C.
könyvvezetést végzi: 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 Épületépítési 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 2015-ös 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.

1.2 A 2016. év fő célkitűzései

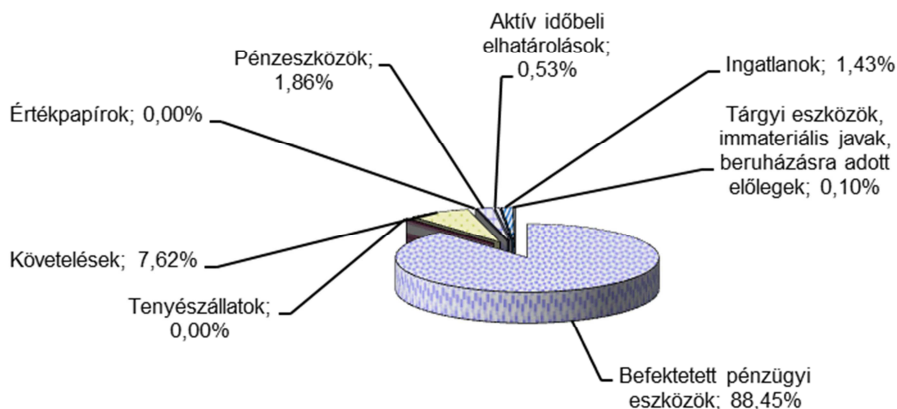
Küldetésünk:

„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.”

2016. évben a Társaság tevékenységének, az eddigi eredményekre is támaszkodó, folytatását kívánjuk biztosítani, a 2015. 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 2015. üzleti évet 20.777 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 2015-ös évben befektetési csomagunk állománya a következőknek megfelelően alakult:

adatok E Ft-ban

	2015.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2015.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /vesztés
		növekedés	csökkenés		
2015. 12. 31-én meglévő társaságok	14.547.983	+861.375	-127.182	15.282.176	-3.714
2015. évben értékesített társaságok	2.211.890	+85.061	-2.296.951	0	-948.594
új társaságok 2015-ben	0	+488.900	0	488.900	0
Mindösszesen:	16.759.873	+1.435.336	-2.424.133	15.771.076	-952.308

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 76,6 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2015. év végére az évközi tranzakciók eredményeként minimális mértékben, 75,9 %-ra változott.

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

A 2015-ös üzleti évben az állománycsökkenést az alábbiak okozták:

Növelő tételek:

- A Forrás nyRt. 2015. év elején 62.504 e Ft bekerülési értéken további 6 %-os üzletrészt szerzett a Centermodul-3 Kft.-ben.
- A Centermodul-1 Kft., a Centermodul-2 Kft., a Centermodul-3 Kft., valamint a Centermodul-4 Kft. taggyűlésének döntése értelmében a társaságoknál átalakulás zajlott le, mely során a Centermodul-2 Kft., a Centermodul-3 Kft., valamint a Centermodul-4 Kft. beolvadt a Centermodul-1 Kft.-be. A beolvadás eredményeként a Forrás nyRt. lekönyvelte a Centermodul-1 Kft. könyv szerinti értékének növekedését (834.939 e Ft).
- 100 e Ft értékű, 2%-os üzletrész vásárlás, majd 9.000 e Ft értékű tőkeemelés zajlott a Froment Kft. tekintetében, mely eredményeként a jelenlegi tulajdoni hányad 93,16%-ra, a nyilvántartási érték pedig 11.683 e Ft-ra nőtt.
- Értékvesztés került visszairásra az Alpendorf Lachtal GmbH.-ban lévő 50 %-os üzletrész tekintetében 11.336 e Ft értékben. Ugyanakkor az üzletrészt a Forrás nyRt. devizában tartja nyilván, így a 2015. december 31-i árfolyamra történő átértékelés eredményeként a könyv szerinti érték 64 e Ft-tal csökkent.
- Az egyéb tartós részesedések mérleg sor növelő tételei: részesedés és üzletrész vásárlások összesen 494.900 e Ft értékben.

Csökkentő tételek:

- A Centermodul-1 Kft., a Centermodul-2 Kft., a Centermodul-3 Kft., valamint a Centermodul-4 Kft. átalakulása miatt a Forrás nyRt. kivezette a beolvadt Kft.-kbeli, összesen 695.687 e Ft könyv szerinti értékű üzletrészeit. Az átalakulás rendkívüli eredménye 139.252 e Ft.
- A Forrás nyRt. 2015-ben értékesítette a Kreditor zRt.-ben lévő részesedés csomagjának 20 %-át, az eladási ár 10.000 e Ft, az árfolyamveszteség 3.715 e Ft volt.
- Befejeződött a For-One Kft. felszámolása, így kivezetésre került a teljes mértékben értékvesztett, 1.500 e Ft bekerülési értékű, de nulla könyv szerinti értékű, 50%-os üzletrész.
- 2015-ben értékesítésre került néhány mezőgazdasági üzletrész (Baráka-major Kft. 69,21%; Cserepes-major Kft. 99,47%; Selymes-major Kft. 99,47%; Tükrös-major Kft. 99,47%), az eladási ár összesen 626.475 e Ft, az összevont árfolyam veszteség pedig 948.593 e Ft volt.
- Könyv szerinti értéken (3.638 e Ft) került értékesítésre a Miklósfá-Erdő zRt.-ben lévő 72,76%-os részesedés.
- Értékvesztés 113.403 e Ft értékben került elszámolásra (Iglói úti Lakópark Kft. 14.715 e Ft, Badacsony Park Kft. 10.698 e Ft, Ecsér Közmű Kft. 1.644 e Ft, Centermodul-1 Kft. 81.635 e Ft, valamint Dráva Tej Kft. 4.711 e Ft).

2.2 Likvid és tőzsdei portfólió

A 2015-ös év során a likvid portfóliója 692.185 e Ft-tal csökkent. A változás fő tényezője a bankbetétek állományának csökkenése.

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

adatok M Ft-ban

Instrumentumok	2015.01.01. nyitó	2015.12.31. tény	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	1.078	386	-692
Egyéb részesedések	1	1	0
Likvid portfolió összesen	1.079	387	-692
Tőzsdei részvény-állomány	0	0	0
Tőzsdei részvény portfolió összesen	0	0	0
Mindösszesen	1.079	387	-692

A likvid portfolió hozama a banki kamatokra korlátozódik, mely ez évben 2.710 e Ft volt.

2.3 Ingatlankezelés, hasznosítás

2015. január 01-én a FORRÁS nyRt. 4 ingatlana a részvénytársaság vagyonának mintegy 1,57 %-át adta, mely 2015. év végére a teljes vagyon 1,43 %-ára csökkent.

A FORRÁS nyRt. ingatlan állományának alakulása:

adatok e Ft-ban

	2015.01.01. könyv szerinti érték	Állomány változás	2015.12.31. könyv szerinti érték
Ingatlanok összesen:	345.821	-48.841	296.980

A 2015. évben az ingatlanok közül a siófoki ingatlan – a benne lévő ingóságokkal együtt – értékesítésre került (eladási ár 44.500 e Ft), a kivezetett könyv szerinti érték 48.841 e Ft, további állományváltozás nem volt, mivel a megmaradt három ingatlan elérte maradványértékét.

A FORRÁS nyRt ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a realizált 57,5 M Ft árbevétel, valamint az ingatlanok kapcsán felmerült összesen 48,3 M Ft nagyságrendű költség és ráfordítás nettó eredménye a 2015. üzleti évben 9,2 M Ft. A siófoki ingatlan értékesítése 3,7 M Ft veszteséget eredményezett.

Hasznosított ingatlanok

- A **Budapest, XIII. Lomb u. 13-17.** sz. alatti ingatlan irodaházként üzemel.
- A 4152/A/54 hrsz. 374 m² alapterületű **szolnoki ingatlan (József Attila utca 6-8.)** üzlethelyiségként bérbeadása folyamatos.
- A **Szentendre Dunakanyar 2. szám alatti** felépítmény bérbeadás útján kerül hasznosításra.

2.4 Üzletviteli tanácsadás

A FORRÁS nyRt. 2015-ben 500 E Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.

3. Költség- és eredményalakulás

A FORRÁS nyRt. 2015. évi költség- és eredményalakulását az alábbiakban mutatjuk be:

	adatok e Ft-ban	
	2014 tény	2015 tény
Értékesítés nettó árbevétele	73 194	64 603
Egyéb bevételek	157 830	46 668
Összesen bevétel	231 024	111 271
Anyag jellegű ráfordítások	109 446	112 273
Személyi jellegű ráfordítások	38 953	40 601
Értékcsökkenési leírás	3 504	1 829
Egyéb ráfordítások	202 201	314 643
Összesen költség	354 104	469 346
Üzleti tevékenység eredménye	-123 080	-358 075
Pénzügyi műveletek bevétele	347 176	545 843
Pénzügyi műveletek ráfordításai	174 627	1 106 254
Pénzügyi műveletek eredménye	172 549	-560 411
Szokásos vállalkozás eredménye	49 469	-918 486
Rendkívüli bevételek	548 732	834 939
Rendkívüli ráfordítások	597 401	704 334
Rendkívüli eredmény	-48 669	130 605
Adózás előtti eredmény	800	-787 881
Adófizetési kötelezettség	2 947	1 220
Adózott eredmény	-2 147	-789 101
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	200 000	200 000
Fizetett (jóváhagyott) osztalék	200 000	200 000
Mérleg szerinti eredmény	-2 147	-789 101

A 2015. üzleti évet -789,1 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve -8,77 %-os adózás előtti eredményt jelent.

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye -560,4 M Ft-tal járult hozzá.

A 2015. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- ◆ A Forrás nyRt. 2015. évi 64,6 M Ft összegű **nettó árbevétele** az alábbiak szerint teljesült:
 - a bérleti díj ingatlan hasznosításból elért 47 M Ft az előző évhez képest csökkent;
 - a 9,6 M Ft üzemeltetési díjből származó bevétel szintén csökkent;
 - a továbbszámlázások 7,5 M Ft bevételt eredményezett, mely a bázis évhez mérten csökkenés;
 - a leányvállalatok részére nyújtott üzletviteli tanácsadás 0,5 M Ft összegű bevétele az elmúlt évhez képest nem változott.
- ◆ A 46,7 M Ft **egyéb bevételek** fő tétele a síófoki ingatlan ellenértéke.

- ◆ A 2015. üzleti évben összesen 469,3 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**:
 - Az **anyagjellegű ráfordítások** (112,3 M Ft) a bázis időszakhoz képest minimális mértékben, összesen 2,9 M Ft-tal növekedtek.
 - A **személyi jellegű ráfordítások** (40,6 M Ft) értéke is szinte változatlan, az állományi létszám nem változott.
 - A 2015. évi elszámolt **értékcsökkenés** 1,8 M Ft, melyből ingatlanokkal, illetve az ott használt eszközökkel kapcsolatban 1,1 M Ft került elszámolásra. A csökkenést főként az értékesített ingatlan okozta.
- ◆ Az **egyéb ráfordítások** (314,6 M Ft) főbb összetevői:
 - értékesített üzletrészek vételár csökkentési megállapodása miatt a vételár különbözetre elszámolt értékvesztés összege 249,5 M Ft;
 - az értékesített siófoki ingatlan könyv szerinti értéke 48,2 M Ft;
 - vissza nem igényelhető áfa, illetve helyi adók 16,4 M Ft;
 - a Társaság által nyújtott alapítványi támogatás, egyéb tételek 0,5 M Ft.
- ◆ Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a **pénzügyi műveletek** -560,4 M Ft-os vesztesége nagymértékben meghatározza.
 - A **vagyonkezelési portfólió** eredményességének (-563,1 M Ft) főbb összetevői:
 - 486,4 M Ft leányvállalatoktól kapott osztalék;
 - 37,1 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat;
 - devizatételek 2015.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán nem realizált árfolyamnyereség 16,3 M Ft;
 - a devizában kiszámlázott tételek évközi kiegyenlítésének összevont, realizált árfolyamnyeresége 1,9 M Ft;
 - a 2.1 pontban részletezett üzletrészek, részesedések és egyéb tartós részesedések értékesítései kapcsán elszámolt árfolyamveszteség 952,3 M Ft;
 - az év végi értékelések során elszámolt, illetve visszaírt értékvesztés 102,1 M Ft;
 - 50,4 M Ft a kölcsönök után fizetett/fizetendő kamat.
 - A **likvid és a tőzsdei részvény portfólió** eredményességét a bankbetétek 2,7 M Ft-os hozama határozta meg.
- ◆ A **rendkívüli eredmény** legjelentősebb tétele: a Centermodul-1 Kft. (Átvevő Társaság), a Centermodul-2 Kft., a Centermodul-3 Kft. és a Centermodul-4 Kft. (Beolvadó Társaságok) 2015. június 30-án Egyesülési Szerződésben rögzítették átalakulási szándékukat, melynek módja **Beolvadás**. A Felek rögzítették, hogy a Beolvadással a Beolvadó Társaságok megszűnnek, az Átvevő Társaság pedig változatlan társasági formában folytatja tevékenységét Az egyesülés időpontja 2015. szeptember 30.

A beolvadás miatt a Centermodul-2 Kft., a Centermodul-3 Kft. és a Centermodul-4 Kft.-ben lévő üzletrészek kivezetésre kerültek, a könyv szerinti érték összesen 695,7 M Ft volt, azaz az elszámolt **rendkívüli ráfordítás 695,7 M Ft**.

A Centermodul-1 Kft. beolvadási vagyonmérlege szerint a beolvadással megszűnő üzletrészre jutó saját tőke összegét, azaz **834,9 M Ft**-ot **rendkívüli bevételként** kell elszámolni.

4. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

Társaságunk 2012-ben 25 M Ft fejlesztési tartalékot képzett jövőbeni beruházási céllal. A tartalék felhasználására rendelkezésre álló 4 év a tárgy üzleti évben lejárt. A fel nem használt 3,2 M Ft után társasági adó (325 e Ft), valamint késedelmi kamat fizetési kötelezettség (78 e Ft) merült fel, melynek határidőben (2016. január 30-ig) eleget tettünk.

Az Agárdi Farm Kft.-ben lévő 31,73%-os üzletrész – árfolyamnyereséggel történő – értékesítése tárgyában 2016. év elején megkezdődtek a tárgyalások. A mezőgazdasági környezet negatív irányú változásának befolyása a partner alku pozícióját erősítette, végül az eladás várhatóan jelentős veszteséggel fog realizálódni.

A FORRÁS nyRt. 2015.12.31-én fennálló, kötvény eladásból származó 2.212,2 M Ft értékű, le nem járt vételár követelése jogi fedezettel biztosított.

A Forrás nyRt ellen per van folyamatban, amelynek tárgya egy korábbi környezetvédelmi projekttel kapcsolatos elszámolás. A Forrás nyRt. a felperes keresetét teljes egészében vitatja, és a keresettel egyező összegű beszámítási kifogást terjesztett elő arra az esetre, ha a bíróság a felperes keresetét alaposnak találná, továbbá követeljük a felperestől a perköltség megfizetését. A következő tárgyalásra 2016. június elején kerül sor. A Forrás nyRt. megbízási díjat a perben eljáró Ügyvédi Irodának nem fizet.

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

5. Kockázatkezelés

Az ingatlanportfólió hasznosítása során követett konzervatív befektetési politikánknak 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, osztalékelsőbbbségi 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.

8. Foglalkoztatás politika

A 2016. üzleti évre a Társaság szervezetét érintő, jelentős változást nem tervez.

A tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 6 fő.

Az Igazgatóság tagjai, a vezérigazgató kivételével e minőségükben díjazást, vagy egyéb pénzbeli és nem pénzbeli juttatást a Társaságtól nem kaptak. A vezérigazgató munkabére munkaviszonyára való tekintettel bruttó 253.000,- Ft/hó.

A Felügyelő bizottság tagjainak a havi tiszteletdíja a Közgyűlés döntése értelmében bruttó 60.000 Ft/fő. A tagok, Felügyelő Bizottsági tagságukból eredően egyéb pénzbeli és nem pénzbeli juttatást a Társaságtól nem kaptak.

A vezető tisztségviselők hatás- és jogkörét a Közgyűlés szavazza meg.

A Társaság az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai, valamint a menedzsment részére előleget, kölcsönt nem folyósított, és nem is tervez folyósítani.

9. Vállalatiirányítási nyilatkozat

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság a Társaság 2015. évi üzleti jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

- az éves üzleti jelentés valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír,
- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves beszámoló valós és megbízható képet adnak a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az üzleti jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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, 2016. március 23.

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.