

Forrás

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

**A FORRÁS VAGYONKEZELÉSI
ÉS BEFEKTETÉSI NYRT.**

**2016.12.31-I ÉVI ÉVES
BESZÁMOLÓJÁHOZ**

**VAGYONKEZELÉSI
ÉS BEFEKTETÉSI
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	3
1.1	A vállalkozás bemutatása	3
1.2	A Számviteli Politika rövid ismertetése	6
2.	Specifikus rész	9
2.1	Mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések	9
2.2	Mérlegsorokhoz kapcsolódó számszerű kiegészítések	9
2.2.1	Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása.....	9
2.2.2	Befektetett pénzügyi eszközök.....	10
2.2.3	Követelések	11
2.2.4	Értékpapírok	12
2.2.5	Pénzeszközök	13
2.2.6	Aktív időbeli elhatárolások részletezése	13
2.2.7	Saját tőke elemeinek változása.....	13
2.2.8	Kötelezettségek bemutatása	13
2.2.9	A passzív időbeli elhatárolások részletezése.....	15
2.3	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	15
2.3.1	Árbevétel összetétele.....	15
2.3.2	Egyéb bevételek összetétele	15
2.3.3	Egyéb ráfordítások összetétele	16
2.3.4	Igénybe vett szolgáltatások főbb tételei	16
2.3.5	Pénzügyi műveletek bevételeinek összetétele	16
2.3.6	Pénzügyi műveletek ráfordításának összetétele	17
3.	Tájékoztató rész.....	17
3.1	Személyi jellegű ráfordítások.....	17
3.2	Adózás.....	18
3.3	Egyéb tájékoztató adatok	18
1. sz. melléklet	20
2. sz. melléklet	23

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás 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 jegyzett 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 forgalombahozatal keretében apporttal történő, ázsiót 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 ázsió 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, ázsiót is tartalmazó tőkeemelése során 4.012.200 E Ft a jegyzett tőkébe, 2.687.949 E Ft (az

ázsió 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 részvénnel 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 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 – 2016. 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. – 2016. 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 2016.09.30-ig
Zsigmondi Panna 2009.04.29-től 2016.05.31-ig
Sántha Gergely 2011.05.01-től 2016.05.31-ig
Leisztinger Tamás 2016.06.01-től
Török Andrea Hajnalka 2016.06.01-től

A Felügyelő Bizottság tagjai:

elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től
tagok: 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.
könyvvizsgáló: Drábikné Szládek Klára (reg.sz.: 158228)
1164 Budapest, Lapos köz 5.

A részvénytársaság tevékenységi körei a TEÁOR szerint:

64.20 Vagyongazdálkodás (holding) - főtevékenység

- 70.10 Üzletvezetés
- 41.10 Építési 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 Mászár nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

A fontosabb üzleti tevékenységek a 2016-os gazdasági év során:

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

1.2 A Számviteli Politika rövid ismertetése

A Számviteli Politika kialakításakor a Társaság azt tartotta szem előtt, hogy a törvényben megfogalmazott számviteli alapelvek érvényesülése mellett az eszközök tekintetében olyan mértékű és formájú költség elszámolást írjon elő, ami egyrészt kifejezi a cég működésének közgazdasági tartalmát, másrészt a lehető legegyszerűbb és legáttekinthetőbb rendszert alkotja. Ez jut kifejezésre az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolási módjában, az eszközök kezelésének, nyilvántartásának és értékelésének módszerében is.

Könyvvizetés módja, a beszámoló formája

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. 8. és 9. §-a alapján a 17-20. §-ok szerinti tartalommal és formában éves beszámolót készít, kettős könyvvitelt vezet. A Társaság a 2000. évi C. tv. 22.§-a alapján a mérleget az "A" változat szerinti tagolásban készíti el. A tv. 71.§ alapján a 2. számú melléklet szerinti "A" típusú, összköltség eljárással készített eredménykimutatást állít össze.

Könyvvizsgálati kötelezettség

A számviteli tv. előírása szerint a Társaság részére kötelező a könyvvizsgálat, az éves beszámolót a számviteli törvény 155.§-a alapján könyvvizsgálóval hitelesített, mely hitelesített beszámolót a törvényi előírásoknak megfelelően közzé teszi.

Konzolidáció

A tőzsdei forgalmazhatóság alapfeltételül a befektetők egyenlő eséllyel történő tájékoztatása érdekében a FORRÁS NyRt.-re vonatkozó információk széleskörű nyilvánosságra hozatalát követeli meg a Tőkepiaci törvény és a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) szabályzata. A FORRÁS NyRt. a 2003. augusztus 15-ei tőzsdei bevezetése során a BÉT előírásai alapján először a 2003-as üzleti évről konszolidált éves beszámolót készített. A Társaság a tárgyévre vonatkozóan is a nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról szóló 1606/2002/EK rendeletben foglalt eljárás alapján, a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően összevont (konszolidált) éves beszámolót készít (a Számviteli törvény 10. § (2) bek. értelmében).

2005. január 01-től a FORRÁS NyRt. a konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készíti el.

A mérlegkészítés időpontja

A tőzsdei bevezetés és ehhez kapcsolódóan a gyors információ szolgáltatás szükségessé tette a mérlegkészítés időponjának az eddigiektől eltérő megváltoztatását, előrehozatalát, ennek megfelelően a mérlegkészítés időpontja: **a mérleg fordulónapját követő év február 15-e.**

Alkalmazott értékelési eljárások

Az értékelési eljárásokban nem történt változás az előző évhez képest.

Immateriális javak

A FORRÁS NyRt. menedzsmentje úgy döntött, hogy a nyilvános forgalomba hozatallal és a tőzsdei bevezetéssel összefüggésben felmerülő egyszeri költségeket alapítás-átstrukturálás aktivált értékeként számolta el (ilyen költségek például: az apportelemekkel összefüggő vagyoneértékelések, értékpapír kezelési költségek, PSZAF díjak, közjegyzői díjak, illetékek, stb.).

Készletek

A társaság a készletei között, áruként tartja nyilván az 1 éven belül értékesíteni kívánt, értékesítési céllal vásárolt/bekerült ingatlanokat.

Értékcsökkenés elszámolása

Az eszközök használatba vételekor egyedileg meghatározásra kerül azok várható használati ideje, valamint a használati idő végén várható piaci értéke (maradványérték).

A Társaság a maradványértéket egyedi értékelés alapján határozza meg, a hasznos élettartam végére számított, az eszköz üzembehelyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értékét figyelembe véve. Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható értéke nem jelentős (ingatlan esetében a bekerülési érték 10%-a, de maximum 5.000 E Ft), akkor a maradványérték nulla.

Az értékcsökkenés elszámolása –negyedéves gyakorisággal- a használati időből adódó lineáris leírási kulccsal, a maradványértékkel csökkentett bekerülési érték (bruttó érték) után történik, az üzembe helyezés napjától.

A hasznos élettartamok az alábbiak:

Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 év
Vagyoni értékű jogok	3-6 év
Szellemi termékek	3 év
Ingatlanok* (nem bérbeadott)	50 év
Bérbeadott ingatlanok*	10 év
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3-7 év

* Föld és telek után értékcsökkenést a Társaság nem számol el.

A kis értékű tárgyi eszközök (100 E Ft) körében a Társaság él az azonnali költségelszámolás lehetőségével. A 200 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök értékcsökkenését két év alatt számolja el.

A terven felüli értékcsökkenés és az értékvesztés elszámolásának rendje

Amennyiben az üzleti év mérleg fordulónapján az immateriális jószág, tárgyi eszköz a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értéke jelentősen és tartósan magasabb az eszköz piaci értékénél, az adott eszköz értékét (a piaci értéket meghaladó különbözettel) terven felüli értékcsökkenés elszámolásával csökkenti a Társaság.

A gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél - függetlenül attól, hogy az a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel - értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű - különbséget összegében, ha ez a különbség tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

A befektetés piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a gazdasági társaság tartós piaci megítélését, a piaci megítélés tendenciáját, a befektetés (felhalmozott) osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak tartós tendenciáját,
- a megszűnő gazdasági társaságnál a várhatóan megtérülő összeget,
- a gazdasági társaság saját tőkéje és a jegyzett tőkéje, illetve a befektetés könyv szerinti értéke és névértéke arányát.

Tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében tartósan egy naptári év számít, a tendencia az egyes papírok ezen időtartamra vonatkozó, forgalomtól független átlagárfolyama alapján kerül meghatározásra.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a

bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik és meghaladja a 100 E Ft-ot.

Az eszközök forgóeszközként, illetve befektetésként való számbavételének elvei

Az értékpapírok és a befektetett pénzügyi eszközök közötti különbségtétel kritériumaként a menedzsment üzleti döntése a meghatározó. Azon értékpapírokat, illetve egyéb pénzügyi befektetéseket, melyekről szerzésükkor egyértelműen előre tudható, vagy eldöntött, vagy törvény eleve úgy szabályozza, hogy egy éven belül értékesítésre kerül, valamint az egy éven belül lejáró kölcsönöket a forgóeszközök között kell nyilvántartani.

Befektetett pénzügyi eszközök között mutatja ki a Társaság a tartós, 1 éven túli részesedéseit és értékpapírjait, a tartósan adott kölcsönöket. A mérlegkészítés időpontjáig dönt arról, hogy értékpapírjait továbbra is a befektetett pénzügyi eszközök között mutatja ki, vagy átsorolja forgóeszközök közé. A Társaság a forgóeszközök között mutatja ki az éven belül eladásra kerülő értékpapírjait. A tőzsdei értékpapírok nyilvántartása és elszámolása a FIFO módszerrel történik.

A Társaság kapcsolt vállalkozásnak tekinti azon részesedéseit ahol a tulajdonosi részesedése, illetve szavazati aránya eléri a 20%-ot.

Céltartalék képzés

Céltartalék-képzés a számviteli törvény 41.-§-nak előírásai szerint történik az óvatosság elvének betartásával.

Az alkalmazott szabályzatok

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban, a Számviteli Politika részeként rendelkezik a pénzkezelési, a leltározási és az eszközök és források értékelési szabályzatával. A Számviteli Politika keretében elkészített szabályzatokon felül a Társaság rendelkezik az Igazgatóság Működési Szabályzatával és a Felügyelő Bizottság Ügyrendjével, a Társaságra vonatkozó Szervezeti és Működési Szabályzattal, Vagyonkezelési és Befektetési Szabályzattal, Értékesítési Szabályzattal, Minőségirányítási kézikönyvvel, valamint a Közzétételi és Tájékoztatási Szabályzattal is.

Lényeges információ

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása - az ésszerűség határain belül - befolyásolja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit.

A jelentős összegű hiba

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérleg főösszeg 2%-a meghaladja az 500.000 E Ft-ot, akkor az 500.000 E Ft-ot. A jelentős összegű hibákat a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban kell kimutatni.

Kivételes nagyságú tételek

A Társaság kivételes nagyságúnak tekint minden olyan tételt, amely a vagyoni, pénzügyi helyzet, a működési eredmény megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára szükségesek, de kiemelten a mérlegben, az eredménykimutatásban nem szerepelnek. A Társaság azon gazdasági eseményeket sorolja kivételes nagyságúnak, mely gazdasági események adózott eredménye a saját tőkét a saját tőke 20%-át meghaladó mértékben növelik vagy csökkentik.

2. Specifikus rész

2.1 Mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

Az éves beszámolót a Számviteli törvény előírásai alapján állította össze a Társaság, a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazásával.

2.2 Mérlegsorokhoz kapcsolódó számszerű kiegészítések

2.2.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása

<i>Eszközök (aktívák)</i>	adatok e Ft-ban	
	2015. 12. 31.	2016. 12. 31.
I. Immateriális javak	0	0
II. Tárgyi eszközök	318 169	317 227
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	296 980	296 980
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 054	20 247
4. Tenyészállatok	135	0

<i>Megnevezés</i>	Bruttó érték					Értékesítés					<i>Nettó érték</i> 2016.12.31
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	
Immateriális javak	88 845	107	0	0	88 952	88 845	107	0	0	88 952	0
-Alapítás átszervezés aktivált értéke	54 058	0	0	0	54 058	54 058	0	0	0	54 058	0
-Vagyoni ért.jogok	11 984	107	0	0	12 091	11 984	107	0	0	12 091	0
- Szellemi termékek	22 804	0	0	0	22 804	22 804	0	0	0	22 804	0
Tárgyi eszközök	626 521	6 046	3 213	0	629 354	308 352	3 854	79	0	312 127	317 227
-Ingatlanok	573 399	28	0	0	573 426	276 418	28	0	0	276 446	296 980
- Egyéb gépek,berend.,felsz.	23 539	2 899	0	0	26 439	22 208	1 485	0	0	23 693	2 746
- Egyéb járművek	29 393	96	0	0	29 489	9 671	2 317	0	0	11 988	17 501
- Tenyészállatok	190	0	190	0	0	55	24	79	0	0	0
- Beruházások	0	3 023	3 023	0	0	0	0	0	0	0	0
- Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	715 367	6 153	3 213	0	718 306	397 197	3 961	79	0	401 079	317 227
Terv szerinti écs. -lineáris						3 184					
Terven felüli écs.						0					
Kisértékű eszk. écs.						622					
100eFt alatti eszk. écs.						0					
200eFt alatti eszk. écs.						155					
Összesen:						3 961					
Kut., kis. fejl.		0									

A tárgyi eszközök közül a bázis évhez mérten az ingatlanok értéke nem változott tekintettel arra, hogy azok elérték maradványértéküket.

Az egyéb gépek, berendezések értéke növekedett számítógép, kisértékű, valamint 200 e Ft alatti egyedi eszköz értékű beszerzések által. Csökkentő tétel az elszámolt amortizáció volt.

A tenyészállatok között nyilvántartott lovat a társaság elajándékozta.

Az ingatlanok mérleg sor összetétele:

Megnevezés	Cím	Tulajdoni hányad
Szentendre – üzlethelyiség	2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 2.	1/1
Szolnok – iroda	5000 Szolnok, József Attila utca 6-8.	1/1
Lomb/Frangepán u. – irodaház	1135 Budapest, Frangepán u. 7.	osztatlan közös tulajdon

2.2.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A. Befektetett eszközök	adatok e Ft-ban	
	2015. 12. 31.	2016. 12. 31.
III. Befektetett pénzügyi eszközök	18 377 152	12 475 517
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	6 086 005	3 798 897
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	66 921	344 530
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	7 827 455	6 500 000
5. Egyéb tartós részesedés	1 857 617	1 832 090
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	2 539 154	0

A tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban, valamint az egyéb tartós részesedések mérleg sorokat módosító tételek a következők:

- a Társaság végrehajtotta a számviteli törvény változása miatti kötelező átsorolásokat;
- a társasági portfólióból néhány részesedés értékesítésre került;
- a tartós részesedésekre elszámolt értékvesztések nyitó értéke 2.160.987 e Ft volt, a kötelező mérleg átsorolás eredményeként 866.902 e Ft értékű csökkenés történt, majd a befektetések év végi értékelése során 579.610 e Ft értékben újabb értékvesztések kerültek elszámolásra.

adatok E Ft-ban						
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban				2016.12.31		
Megnevezés	Székhely	Jegyzett tőke (2016.12.31.)	Saját tőke (2016.12.31.)	Mérleg szerinti eredmény (2016.12.31)	Tulajdoni arány	Szavazati arány
Iglói úti Lakópark Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	100 000	309 268	-14 715	100,00%	100,00%
KNB-Fuente Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	1 200 000	2 084 914	-728	100,00%	100,00%
Foriglo Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	5 000	51 505	4 153	100,00%	100,00%
For-Five Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	101 000	611 511	84 874	70,00%	70,00%
Badacsony Park Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	114 000	104 590	-10 596	100,00%	100,00%
Centermodul-1 Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	20 750	344 928	-3 524	60,00%	60,00%
Ecsér Közmű Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	39 600	455 909	-25 836	5,45%	5,45%
Froment Kft.	1191 Bp., Vak Bottyán út 175/A-C.	28 500	-9 436	-48 318	93,16%	93,16%
Adabuild Kft.	1141 Bp., Jeszenák János u. 59.	162 576	164 128	-24 547	50,00%	50,00%
JBB Invest Kft.	1141 Bp., Jeszenák János u. 59.	3 000	-63 254	-40 496	50,00%	50,00%
Marmion Kft.	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	19 200	304 940	-43 487	49,74%	49,74%
Miklósfai Mg. zRt.	8800 Nagykanizsa, Miklósfa u. 70.	356 152	1 440 759	-49 852	90,19%	90,19%
Kreditor zRt.	1135 Budapest, Frangepán u. 7.	50 000	488 302	323 407	60,00%	60,00%
Alpendorf Lachtal GmbH.	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	36 000 €	173 507 €	18 711 €	50,00%	50,00%
Alcsiszigeti Mezőgazdasági zRt.	5453 Mezőhék, Táncsics Major 03/11.	2 676 110	5 780 769	-381 892	21,79%	21,79%
Arago Hotels zRt.*	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	10 500	1 100 463	-488 541	8,76%	8,76%
Domestore Kft.*	1113 Bp., Bartók Béla u. 152.	11 400 000	21 059 096	-972 757	1,23%	0,87%

* könyvvizsgálattal nem alátámasztott, előzetes adatok alapján

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérleg sor értéke növekedett, amely kapcsolt vállalkozások részére hosszú lejáratra nyújtott újabb kölcsön kihelyezések, - törlesztések, valamint lejárat miatti átsorolások eredménye.

A számviteli törvény változása miatt megtörténtek a kötelező átsorolások a tartós jelentős tulajdoni részesedés mérleg sorra, továbbá újabb üzletrészek vásárlása, illetve üzletrészek és részesedések eladása zajlott.

adatok E Ft-ban						
Tartós jelentős tulajdoni részesedések			2016.12.31			
Megnevezés	Székhely	Jegyzett tőke (2016.12.31.)	Saját tőke (2016.12.31.)	Mérleg szerinti eredmény (2016.12.31)	Tulajdoni arány	Szavazati arány
Ligetfürdő Kft.*	6726 Szeged, Torontál tér 1.	6 363 054	14 097 421	651 748	38,20%	38,20%
Athlon zRt. fá.**	1117 Bp., Budafoki út 9-93.	120 000			47,95%	47,95%

* könyvvizsgálattal nem alátámasztott, előzetes adatok alapján
 ** felszámolás alatt, nincs tárgyévi adat

Az egyéb tartós részesedések között tartjuk nyilván egy zártkörű befektetési alap jegyeit, illetve az év során került beszerzésre egy tőzsdei részesedés. A bázishoz mérten kismértékű a változás.

Az egyéb tartósan adott kölcsön mérlegsor nyitó tételei egy éven belül esedékesek, ezért átvezetésre kerültek az egyéb rövid lejáratú követelések mérlegsorra.

2.2.3 Követelések

	adatok e Ft-ban	
	<u>2015.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
B. Forgóeszközök	1 583 896	6 836 428
II. Követelések		
1. Követelések áruszállításból és szolg. (vevők)	1 726	403 190
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	450 314	2 600 107
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással szemben	230	0
5. Váltókövetelések	0	506 420
6. Egyéb követelések	1 131 626	3 326 711

A fordulónapi **vevőkövetelés** lejárat szerinti bontása:

	adatok e Ft-ban						
	2016.12.31	0-29 nap közötti és nem esedékes	30 napon túli	60 napon túli	90 napon túli	180 napon túli	360 napon túli
Vevők összesen	2 409 578	2 407 079	870	1 161	397	72	0

A vevőkövetelések mérlegsorról a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés mérlegsorra kerültek átvezetésre az alábbiak szerint:

vevőkövetelés:	2 409 578 e Ft
kapcsolt vállalkozásban lévő vevői túlfizetések	+93 e Ft
vevőkövetelés kapcsolt vállalkozással szemben:	<u>-2 006 481 e Ft</u>
	<u>403 190 e Ft</u>

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsor összetevői:

	adatok e Ft-ban	
	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016. 12.31.</u>
	Összeg	Összeg
Követelések anyavállalattal szemben	0	2 123 112
Követelések leányvállalattal szemben	318 587	290 516
Követelések 50%-os tulajdonban lévő vállalkozással szemben	131 727	130 629
Követelések egyéb vállalkozással szemben	0	55 850
Összesen	450 314	2 600 107

A követelések anyavállalattal szemben:

- 2.005.529 e Ft vevőkövetelés,
- 117.000 e Ft rövid lejáratra nyújtott kölcsön,
- 583 e Ft rövid lejáratra nyújtott kölcsön kamata.

A követelések leányvállalattal szemben:

- 951 e Ft vevőkövetelés,
- 338.254 e Ft rövid lejáratra nyújtott kölcsön (mely tartalmaz hosszú lejáratra nyújtott kölcsön egy éven belül esedékes hányadot is),
- 7.161 e Ft rövid lejáratra nyújtott kölcsön kamata.

A követelések 50 %-os tulajdonban lévő vállalkozással szemben egy hosszú lejáratra nyújtott kölcsön egy éven belül esedékes hányada.

Követelések jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással szemben mérlegsorra a bázis időszakban a számviteli törvény változása miatt került átvezetésre egy vevőkövetelés. A tárgy évben ezen a mérlegsonon érték nem jelentkezett.

A társaság egyik leányvállalata a fennálló kölcsön- és kamattartozásának egy részét **váltóval** egyenlítette ki.

Az **egyéb követelések** összetétele:

	<u>2015. 12. 31.</u>	adatok e Ft-ban <u>2016. 12. 31.</u>
Társasági adó túlfizetés	97	0
Munkavállalóknak elszámolásra kiadott előleg	160	200
Értékpapír számlák egyenlege	55	665
Következő időszaki áfa	23	189
Helyi és egyéb adók túlfizetése	368	50
Egyéb adott előlegek, óvadékok	540	296
Részvény vásárlásra fizetett opciós díj	0	2 619
Hosszú lejáratú kölcsön 1 éven belül esedékes hányada	642 000	969 000
Üzletrész vételár	737 474	141 000
Üzletrész vásárlásra adott előleg	55 547	0
Engedményezett követelések vételára	20 000	20 000
Egyéb követelésre elszámolt értékvesztés	-332 209	-27 168
Belföldi szállítók túlfizetése	129	221
Értékesített részvénytcsomag	7 168	7 168
Értékesített kötvénycsomag	0	2 212 154
Egyéb	274	316
Egyéb követelések összesen	<u>1 131 626</u>	<u>3 326 711</u>

2.2.4 Értékpapírok

	adatok e Ft-ban <u>2015.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
B. Forgóeszközök	1 000	0
III. Értékpapírok	1 000	0
2. Egyéb részesedés	1 000	0

2016. évben az értékpapírok értékesítésre kerültek.

	adatok e Ft-ban	
	<u>2015.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
F. Kötelezettségek		
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	2 201 651	1 223 429
1. Rövid lejáratú kölcsönök	9 396	9 396
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	792	4 223
6. Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	2 149 331	1 173 571
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	42 132	36 239

A **rövid lejáratú kölcsön** mérleghorizonton egy konszolidációs körön kívüli társaságtól kapott kölcsön található.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben:

	adatok e Ft-ban	
	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
	Összeg	Összeg
Rövid lejáratú kötelezettség anyavállalattal szemben	627 443	0
Rövid lejáratú kötelezettség leányvállalattal szemben	1 398 703	968 051
Rövid lejáratú kötelezettség 50%-os tulajdonban lévő vállalkozással szemben	0	79 821
Rövid lejáratú kötelezettség egyéb vállalkozással szemben	123 185	125 697
Összesen	2 149 331	1 173 571

Rövid lejáratú kötelezettség leányvállalattal szemben:

- 93 e Ft vevő túlfizetés
- 830.853 e Ft leányvállalattól kapott rövid lejáratú kölcsön,
- 74.591 e Ft rövid lejáratú leányvállalati kölcsön kamata,
- 62.504 e Ft leányvállalattól vásárolt üzletrész vételára.

A rövid lejáratú kötelezettségek 50%-os tulajdonban lévő vállalkozással szemben:

- 79.250 e Ft rövid lejáratú kölcsön,
- annak 572 e Ft kamata.

A rövid lejáratú kötelezettségek egyéb vállalkozással szemben:

- 124.951 e Ft rövid lejáratú kölcsön,
- annak 746 e Ft kamata.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

	adatok e Ft-ban	
	<u>2015. 12. 31.</u>	<u>2016. 12. 31.</u>
Költségvetési befiz. kötelezettség, járulékok, iparüzési adó, bér	1 700	1 689
Társasági adó fizetési kötelezettség	0	14 166
Áfa befizetési kötelezettség	1 057	593
Vevőktől kapott kaució	8 081	8 386
Üzletrész vételár rész	100	100
Részvény vételár rész	0	10 400
2010-2016. évek után járó, a tárgyidőszakban még ki nem fizetett osztalék	31 028	904
Egyéb	166	1
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	42 132	36 239

2.2.9 A passzív időbeli elhatárolások részletezése

Források (passzívák)	adatok e Ft-ban	
	<u>2015.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
G. Passzív időbeli elhatárolások	13 998	8 709
Hosszú lejáratú kölcsön kamata	789	981
Hosszú lejáratú leányvállalati kölcsön kamata	6 728	0
Tárgyévi költség, ráfordítás elhatárolása (közüzemi díjak, telefonktg, bankktg. stb.)	6 481	7 728
	<u>13 998</u>	<u>8 709</u>

2.3 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.3.1 Árbevétel összetétele

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	<u>2015. 12.31.</u> <u>12 hó</u>	<u>2016. 12.31.</u> <u>12 hó</u>
Ingatlanhasznosítás, bérleti díjak	55 787	66 043
Üzletviteli tanácsadás	500	500
Költség továbbszámlázás	7 460	5 687
Könyvvezetés	0	200
Egyéb jutalék	40	39
Export szolgáltatás bevétele	816	0
Összesen	<u>64 603</u>	<u>72 469</u>

Árbevétel anyavállalattól: 66
 Árbevétel leány-, jelentős tulajdonú- és egyéb részesedésű vállalattól: 7 375

2.3.2 Egyéb bevételek összetétele

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	<u>2015. 12.31.</u> <u>12 hó</u>	<u>2016. 12.31.</u> <u>12 hó</u>
Tárgyi eszköz értékesítés	44 500	0
Káresemény bevétele, kapott kártérítés	0	719
Versenydíj, tulajdonosi prémium	1 404	0
Fel nem vett osztalék 2008. év	400	0
Fel nem vett osztalék 2009. év	0	533
Elévült kötelezettség	0	100
Egyéb bevételek	364	69
Egyéb bevételek összesen	<u>46 668</u>	<u>1 421</u>

Egyéb bevétel kapcsolt vállalkozástól: 0

2.3.3 Egyéb ráfordítások összetétele

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2015. 12. 31. 12.hó	2016. 12. 31. 12 hó
Értékesített, kivezetett eszközök nyilvántartási értéke	48 241	111
Vissza nem igényelhető ÁFA	12 899	17 042
Helyi és önkormányzati adók	3 554	3 601
Káresemény ráfordítása, késedelmi kamat, hitelezési veszteség	200	135
Nyújtott támogatás	250	400
Követelések értékvesztése	249 495	0
Elengedett járó kamat	8 647	0
Egyéb	4	74
Egyéb ráfordítások összesen	323 290	21 363

Egyéb ráfordítás kapcsolt vállalkozástól: 0

2.3.4 Igénybe vett szolgáltatások főbb tételei

Az igénybe vett szolgáltatások 111,9 M Ft-os értékéből 38,2 M Ft az ingatlanokkal kapcsolatban merült fel (közüzemi díjak, őrzés-védelem, üzemeltetési díjak). További jelentősebb tételek: bérleti díjak 25,5 M Ft; könyvvizetés, könyvvizsgálat 19 M Ft; ügyvédi- és szakértői díjak 16,1 M Ft; értékpapír kezelési és forgalomban tartási díj 4,2 M Ft; egyéb kiadások 8,9 M Ft.

2.3.5 Pénzügyi műveletek bevételének összetétele

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2015. 12.31. 12 hó	2016. 12.31. 12 hó
Kapott osztalék	486 404	610
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	139 252	1 086 191
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	35 506	30 874
Egyéb kapott kamatok, kamatjellelű bevételek	4 282	5 774
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	19 651	19 305
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	685 095	1 142 754

A bázis időszakra vonatkozó, számviteli törvény változása miatti átvezetések megtörténtek.

A értékesített részesedések 1.086.191 e Ft-os árfolyamnyereségéből 113.290 e Ft az anyavállalat részére történő értékesítésből származott.

A befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek bázis évi értéke a számviteli törvény változása miatt történt átvezetések eredményeként módosult.

A befektetett pénzügyi eszközökből származó kamat bevételek tartalmaznak kapcsolt vállalkozások részére, hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök után járó, összesen 11.097 e Ft kamatot, mely értékből az egy éven túl lejáró kölcsönök kamata 8.228 e Ft, az egy éven belül esedékes kamat összege pedig 2.869 e Ft.

A kamatbevételek összetétele 2016. évben: pénzintézettől kapott kamat 824 e Ft, kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott rövid lejáratú kölcsönök kamata 4.950 e Ft.

A pénzügyi műveletek egyéb bevétele tartalmaz 18.985 e Ft árfolyamnyereséget, melyet a beváltott befektetési jegyek után realizált a Társaság, továbbá a devizában bonyolított ügyletek évközi átértékelésének 320 e Ft-os árfolyamnyereségét.

2.3.6 Pénzügyi műveletek ráfordításának összetétele

Magnevezés	adatok e Ft-ban	
	2015.12.31. 12 hó	2016.12.31. 12 hó
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	952 308	298 307
Fizetendő kamatok	50 419	34 595
Részesedések, értékpapírok értékvesztése, visszaírása	102 067	579 610
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 460	6 926
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen:	1 106 254	919 438

A bázis időszakra vonatkozó, számviteli törvény változása miatti átvezetések megtörténtek.

A befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások bázis évi értéke a számviteli törvény változása miatt történt átvezetések eredményeként módosult.

A fizetendő kamatok értékén belül a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök után fizetendő kamata 304.403 e Ft.

A társasági portfolió értékelése során 579.610 e Ft értékben került értékvesztés elszámolásra. Az üzleti év során lezajlott egy 60%-os tulajdonban lévő üzlet rész átalakulása, melyet a Cégbíróóság bejegyzett. Ezen átalakulás eredményeként a leányvállalat saját tőkéjének Forrás nyRt.-re jutó része jelentősen lecsökkent, amely értékre értékvesztés került elszámolásra.

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai tartalmazza a devizában számlázott vevői kiegyenlítések évközi realizált árfolyamvesztését (3.610 e Ft), valamint a devizában nyilvántartott tételek év végi átértékelésének nem realizált árfolyamvesztését (3.316 e Ft).

3. Tájékoztató rész

3.1 Személyi jellegű ráfordítások

A tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, bérköltsége és személyi jellegű egyéb kifizetése az alábbiak szerint alakult:

	adatok e Ft-ban	
	2015.12.31. 12 hó	2016.12.31. 12 hó
Átlagos statisztikai létszám	6 fő	7 fő
Bérköltség	25 605	31 916
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 754	6 417
<i>Ebből tiszteletdíj – a Vezérigazgató részére</i>	<i>3 036</i>	<i>3 036</i>
<i>– az Igazgatóság részére</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>– a Felügyelő Bizottság részére</i>	<i>3 478</i>	<i>2 400</i>
Bérfelrakások	9 242	11 257
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	40 601	49 590

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

3.2 Adózás

A tárgy üzleti évben a Társaság jövedelem (nyereség) minimum alapján határozza meg társasági adóját:

	adatok e Ft-ban	
	<u>2015.12.31</u>	<u>2016.12.31.</u>
Adóalap módosító tételek		
Korábbi évek elhatárolt vesztesége /Tao tv. 7 § (1) a.,	0	192 692
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás /Tao tv. 7 § (1) d.,	71 560	28 750
Bevételeként elszámolt kapott osztalék /Tao tv. 7 § (1) g.,	486 404	610
Követelés bekerülési értékéből behajthatatlanná vált rész /Tao tv. 7 § (1) n.,	0	249 495
Kapcsolt vállalkozások között alkalmazott árák módosítása /Tao tv. 18 § (1) aa.,	1 620	2 082
Adóalap csökkentő összesen:	559 584	473 629
Terv szerinti értékcsökkenési leírás /Tao tv. 8 § (1) b.,	50 070	4 072
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatban felmerült ktg.-k /Tao tv. 8 § (1) d.,	14 715	566 515
Jogerős határozatban megállapított bírság, jogkövetkezmények /Tao tv. 8 § (1) e.,	78	0
Követelésekre elszámolt értékvesztés/Tao tv. 8 § (1) gy.,	249 495	0
Adóévben ráfordításként elszámolt, visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	8 697	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi ktg.-ként, ráf.-ként elszám. összeg/ Tao tv. 8 § (1) p,	325	159
Adóalap növelő összesen:	323 380	570 746
Adóalap, mérleg szerinti eredmény meghatározása		
Adózás előtti eredmény	-787 881	95 574
Adóalap csökkentő összesen:	-559 584	-473 629
Adóalap növelő összesen:	323 380	570 746
Adóalap	-1 024 086	192 691
Elvárt adó alap	29 841	24 333
Számított elvárt adó	2 984	0
Számított társasági adó	0	19 269
Adókedvezmény	-2 089	-2 883
Társasági adó	0	16 386
Elvárt adó	895	0
Előző évek társasági adó fizetési kötelezettsége	325	2 089
Adózott eredmény	-789 101	77 099

3.3 Egyéb tájékoztató adatok

A 2016. üzleti év könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló részére fizetett díj összege 6.600.000 Ft+Áfa. A kötelező könyvvizsgálaton kívül a könyvvizsgáló 2016-ban elvégezte a Társaság éves beszámolójának IFRS-ek szerinti összeállításra történő, 2017.01.01-i nappal tervezett áttéréséhez a számviteli törvényben meghatározott feltételeknek való megfelelési vizsgálatot. Az elvégzett vizsgálatról bizonyosságot nyújtó független könyvvizsgálói jelentést állított ki, mely szolgáltatásért 1.080.000 Ft + Áfa díjazásban részesült.

A FORRÁS NyRt. éves beszámolója, valamint összevont (konszolidált) éves beszámolója megtekinthető a társaság székhelyén, valamint a www.forras.hu internetes honlapon.

A FORRÁS NyRt. környezetszennyező tevékenységet nem folytat, környezetszennyező anyag nincs a tulajdonában.

Az Adabuild Kft.-ben lévő 50 %-os üzletrész könyv szerinti értéken történő értékesítése 2017. január 09-én realizálódott.

Az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő 21,79%-os részesedés – árfolyamnyereséggel történő – értékesítése tárgyában folyamatos tárgyalások zajlottak, melyek várhatóan 2017. év elején realizálódni fognak.

3.4 Mérlegen kívüli követelés, kötelezettség

A FORRÁS NyRt.-nek 2016.12.31-én összességében 3.623,3 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.

A FORRÁS NyRt. 2016.12.31-én fennálló, kötvény eladásból származó 2.212,2 M Ft értékű, le nem járt vételár követelése jogi fedezettel biztosított.

2016-ban a Társaság részvény vásárlásra vonatkozó vételi jogot alapító szerződéseket kötött. Az opciós vételárak összesen 29,6 M Ft értékben, a vételárba számító, megfizetett opciós díjak összesen 2,6 M Ft volt. Az opciós időszak 2017.12.31-ig tart.

A tárgyévben kerültek aláírásra részvény eladásra vonatkozó opciós szerződések is (opciós díjak kikötése nélkül), melyek szerint az opciós eladási árak értéke összesen 20,8 M Ft, az opciós időszak 2017.12.31-ig tart.

A vállalkozás vagyoni-, likviditási- és jövedelmezőségi helyzetét elemző mutatószámokat a kiegészítő melléklet 1. számú melléklete tartalmazza. A Cash flow kimutatás a kiegészítő melléklet 2. számú melléklete.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidasi Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	4033 Debrecen, Forduló köz 4.

Budapest, 2017. március 29.

FORRÁS
Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.
1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Tel.: 430-36-20; Fax: 430-36-29
- 2 -

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.

MUTATÓSZÁMOK

Vagyoni helyzet jellemzésének mutatói

	2015.12.31	2016.12.31
Tőkeigényességi mutató	89,98%	64,38%
Befektetett eszköz	18 695 321	12 792 744
Összes eszköz	20 776 980	19 870 568

	2015.12.31	2016.12.31
Forgóeszközök aránya	9,49%	34,93%
Forgóeszköz	1 970 840	6 940 344
Összes eszköz	20 776 980	19 870 568

	2015.12.31	2016.12.31
Saját tőke aránya	89,34%	93,80%
Saját tőke	18 561 331	18 638 430
Összes forrás	20 776 980	19 870 568

	2015.12.31	2016.12.31
Eladósodottság	10,60%	6,16%
Kötelezettségek	2 201 651	1 223 429
Összes forrás	20 776 980	19 870 568

	2015.12.31	2016.12.31
Tőkefeszültségi mutató	11,86%	6,56%
Kötelezettségek	2 201 651	1 223 429
Saját tőke	18 561 331	18 638 430

	2015.12.31	2016.12.31
Tőke önfinanszírozás	-4,25%	0,41%
Adózott eredmény	-789 101	77 099
Saját tőke	18 561 331	18 638 430

	2015.12.31	2016.12.31
Saját tőke növekedési mutatója	206,24%	207,09%
Saját tőke	18 561 331	18 638 430
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001

	2015.12.31	2016.12.31
Befektetett eszközök fedezettsége	111,06%	155,26%
Saját tőke+kötelezettségek	20 762 982	19 861 859
Befektetett eszközök	18 695 321	12 792 744

	2015.12.31	2016.12.31
Tárgyi eszközök leírtsági mutatója	49,22%	49,59%
Tárgyi eszközök halmozott écs	308 352	312 127
Tárgyi eszköz bruttó érték	626 521	629 354

	2015.12.31	2016.12.31
Beruházási fedezet mutató	9,32%	65,52%
Tárgyévi értékcsökkenés	1 829	3 961
Tárgyévi üzembe helyezés	19 628	6 046

	2015.12.31	2016.12.31
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	-1,24%	30,67%
Forgóeszközök-rövid lej. Kötelezettség	-230 811	5 716 915
Saját tőke	18 561 331	18 638 430

	2015.12.31	2016.12.31
Forgótőke szint	-11,71%	82,37%
Forgóeszközök-rövid lej. Kötelezettség	-230 811	5 716 915
Forgóeszközök	1 970 840	6 940 344

	2015.12.31	2016.12.31
Tárgyi eszköz hatékonysága	20,30%	22,84%
Nettó árbevétel	64 603	72 469
Tárgyieszköz	318 169	317 227

Likviditási helyzet mutatói

	2015.12.31	2016.12.31
Nettó eladósodottság	3,33%	-30,12%
Kötelezettségek- követelések	617 755	-5 612 999
Saját tőke	18 561 331	18 638 430

	2015.12.31	2016.12.31
Rövid távú likviditás	89,52%	567,29%
Forgóeszközök	1 970 840	6 940 344
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 201 651	1 223 429

	2015.12.31	2016.12.31
Rövid távú likviditás II.	17,58%	8,49%
Forgóeszközök- követelések	386 944	103 916
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 201 651	1 223 429

	2015.12.31	2016.12.31
Hítelfedezettségi mutató	71,94%	558,79%
Követelések	1 583 896	6 836 428
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 201 651	1 223 429

Vállalkozás jövedelmi helyzetének elemzése

	2015.12.31	2016.12.31
Alaptőke hatékonysága	-8,77%	0,86%
Adózott eredmény	-789 101	77 099
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001

	2015.12.31	2016.12.31
Tőkearányos pénzügyi eredmény	-2,27%	1,20%
Pénzügyi műveletek eredménye	-421 159	223 316
Saját tőke	18 561 331	18 638 430

	2015.12.31	2016.12.31
Jegyzett tőkearányos pénzügyi eredmény	-4,68%	2,48%
Pénzügyi műveletek eredménye	-421 159	223 316
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001

	2015.12.31	2016.12.31
1 főre jutó eredmény	-131 314	13 653
Adózás előtti eredmény	-787 881	95 574
Létszám	6	7

2. sz. melléklet

CASH-FLOW kimutatás			
		adatok E Ft-ban	
Sor-szám	Megnevezés	2015.	2016.
1.	Adózás előtti eredmény	-787 881	95 574
1/a	<i>Nem realizált árfolyamkülönbség kiemelése</i>	-16 260	3 316
2.	Elszámolt amortizáció(+ terven felüli écs.)	1 829	3 961
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírása	351 562	579 610
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	956 049	-413 835
6.	Szállítói kötelezettségek változása	-514	3 431
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása*	-92 940	-981 653
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	2 702	-5 289
9.	Vevőkövetelés változása	110 231	-401 464
10.	Forgóeszközök (vevők és pénzeszköz nélkül) változása*	557 934	-4 851 618
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása*	-15 188	-27 048
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-1 220	-18 475
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-200 000	0
14.	Kapott osztalék, részesedés	-486 404	-610
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	379 900	-6 014 100
15.	Befektetett eszközök beszerzése	-1 421 075	-6 543 480
16.	Befektetett eszközök eladása	1 380 300	10 014 699
17.	Kapott osztalék, részesedés	486 404	610
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás	445 629	3 471 829
18.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		
19.	Kötvény, hitelviszonyt megtest. ért.pap. kibocsátásának bevétele		
20.	Hitel és kölcsön felvétel		
21.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsön törlesztése, bankbetét beváltása*	722 457	2 583 616
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)		
24.	Kötvény, hitelviszonyt megtest. ért.pap. kibocsátásának visszafizetése		
25.	Hitel és kölcsön visszafizetés		
26.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsön, elhelyezett bankbetét	-2 219 674	-323 380
27.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-8 647	
28.	Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lej kötelezettség változása		
29.	Pótbefizetés teljesítése	-24 659	
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	-1 530 523	2 260 236
IV.	Pénzeszközök változása	-704 994	-282 035
	Pénzeszközök az időszak elején	1 078 085	385 944
	Pénzeszközök az időszak végén	385 944	103 916
	Időszak végi pénzeszközben nem realizált árfolyam különbözet	-12 853	-7
	Pénzeszközök változása	-704 994	-282 035