



Társaság neve:

Társaság címe:

Ágazati besorolás:

Beszámolási időszak:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság

1113 Budapest, Bartók B. út 152.

Vagyonkezelés

2018. december 31.

Telefon:

(1) 430-3620

Telefax:

(1) 430-3629

E-mail cím:

forras@forras.hu

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidasi Emese

Forrás

A

FORRÁS

**Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság**

2018. évi éves

**(összevont – konszolidált – üzleti)
jelentése**

**VAGYONKEZELÉSI
ÉS BEFEKTETÉSI
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASASÁG**



Társaság neve:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság

Telefon: (1) 430-3620

Társaság címe:

1113 Budapest, Bartók B. út 152.

Telefax: (1) 430-3629

Ágazati besorolás:

Vagyonkezelés

E-mail cím:

forras@forras.hu

Beszámolási időszak:

2018. december 31.

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidas Emese

Tartalomjegyzék

I.	ÁLTALÁNOS CÉGADATOK	5
II.	JELLENLEGI ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRA, TULAJDONOSI KÖR	5
III.	VÁLLALATVEZETÉS, FOGLALKOZTATÁS	5
IV.	A FORRÁS VÁLLALATCSOPORT TEVÉKENYSÉGE ÉS GAZDÁLKODÁSA	5
4.1.	RÖVID TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS	5
4.2.	A FORRÁS VÁLLALATCSOPORT TEVÉKENYSÉGE	7
4.3.	A FORRÁS NYRT. KONSZOLIDÁCIÓS KÖRÉBE VONT VÁLLALKOZÁSOK	7
4.4.	A FORRÁS NYRT. INGATLAN ÁLLOMÁNYA	9
4.5.	LIKVID ÉS TŐZSDEI RÉSZVÉNY PORTFOLIÓ	9
4.6.	2018-BAN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS ESEMÉNYEK	9
4.6.1.	Alaptőkét érintő események, változások	9
4.6.2.	Személyi és szervezeti változások	10
4.6.3.	Tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások	10
4.6.4.	Kapcsolati teendők	10
4.6.5.	2018. december 31. és a jelentés készítése közötti időszakában történt lényeges események	10
4.6.6.	Vállalatirányítási szabályok	11
4.7.	A VEZETŐSÉG JELENTÉSE	11
4.7.1.	A FORRÁS Vállalatcsoport üzleti környezete	11
4.7.2.	A FORRÁS Vállalatcsoport céljai és stratégiája	11
4.7.3.	A FORRÁS Vállalatcsoport főbb erőforrásai és kockázatai	11
4.7.4.	2018. évben elért eredmények és kilátások	18
4.7.5.	A FORRÁS Vállalatcsoport teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói	18
V.	A FORRÁS NYRT. GAZDÁLKODÁSA A 2018-AS ÜZLETI ÉVBEN	20
VI.	A 2018. ÉV NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT ÖSSZEÁLLÍTOTT KONSZOLIDÁLT ADATAINAK ELEMZÉSE	20
6.1.	AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁS ELEMZÉSE	21
6.2.	A MÉRLEG ELEMZÉSE	22
VII.	ÖSSZEFOGLALÁS	28
	A KIBOCSÁTÓ NYILATKOZATA	28
	TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	28
ADATLAPOK		30
PK2.	KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE TARTOZÓ GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK	30
PK3.	KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	30
PK4.	KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	32
PK5.	CASH-FLOW KIMUTATÁS	33
PK6.	MÉRLEGEN KÍVÜLI JELENTŐSEBB TÉTELEK	34
	A RÉSZVÉNYSTRUKTÚRÁHOZ, A TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK	34
RS1.	TULAJDONOSI STRUKTÚRA, A RÉSZESÉDÉS ÉS SZAVAZATI ARÁNY MÉRTÉKE	34
RS2.	A SAJÁT TULAJDONBAN LÉVŐ RÉSZVÉNYEK MENNYISÉGÉNEK (DB) ALAKULÁSA A BEVEZETETT SOROZATRA VONATKOZÓAN	35
RS3/1.	AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN) A BEVEZETETT „A” SOROZATRA VONATKOZÓAN	35
RS3/2.	AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN) A BEVEZETETT „B” SOROZATRA VONATKOZÓAN	35



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

RS4. A KIBOCSÁTÓ ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRÁJA	36
TSZ1. ÁLTALÁNOS CÉGADATOK.....	37
TSZ2. TELJES MUNKAIIDŐBEN FOGLALKOZTATOTTAK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA (FŐ)	37
TSZ3. VEZETŐ ÁLLÁSÚ SZEMÉLYEK, ÉS A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ (STRATÉGIAI) ALKALMAZOTTAK	38
SORONKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAP	38
ST1. A TÁRGYIDŐSZAKBAN MEGJELENT RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSOK.....	38
1. SZ. MELLÉKLET (EGYEDI BESZÁMOLÓ).....	40



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság (FORRÁS nyRt.) az alábbiakban ismerteti Tisztelt részvényeseivel a Társaság nemzetközi számviteli szabályok (IFRS standardok) alkalmazásával elkészített, 2018. évi éves konszolidált gazdálkodási adatait, illetve az elmúlt egy évben bekövetkezett fontosabb változásokat. Az Igazgatóság a nyilvánossági folyamatok hatékonyságára vonatkozó vizsgálatának eredményéről az éves jelentésben tájékoztatja a részvényeseket.

A jelentés 2018. évre vonatkozó adatai auditált, közgyűlés által jóváhagyott beszámolókon alapuló adatok.

A FORRÁS nyRt. főtevékenységként tőke- ill. pénzügyi befektetési és vagyonkezelési feladatokat végez, ezért mérlegében a pénzügyi befektetések között több leányvállalat szerepel. A konszolidáció célja a vállalkozás egészére vonatkozó adatok együttes bemutatása, mivel hatásuk a vállalatcsoport szempontjából eltérhet az egyedi beszámolók által reprezentáltaktól. Az összevont éves beszámoló a konszolidálási körbe bevont vállalatok által megadott adatok, információk alapján készült. Az információk hitelességéért a konszolidáló vállalat a felelős.

Konszolidált vállalati kör 2018. évre a következő:

Név	Székhely	Jegyzett tőke eFt-ban (2018.12.31.)	FORRÁS NyRt. tulajdoni hányada (%)	Konszolidációs minősítés
Alpendorf Lachtal GmbH.	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	36 000 ¹	50,00	K
Centermodul-1 Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	20 750	60,00	L
Centermodul-5 Kft. ²	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	297 600	60,00	L
„Ecsér Közmű” Kft. ³	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	39 600	60,00	L
Ferihegy Field Zrt. ⁴	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	7 650	30,00	T
For-Five Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	101 000	70,00	L
FORIGLO Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	5 000	100,00	L
Froment Kft. ⁵	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	118 500	22,95	T
JBB Invest Ingatlanhasznosító Kft.	1141 Bp. Jeszenák J. u. 59.	3 000	50,00	K
Kackac Játsszóházak zRt. ⁶	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	100 000	20,00	T
KNB-FUENTE Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	1 200 000	100,00	L
Kreditor zRt.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	50 000	60,00	L
Kreditor Savaria Kft. ⁷	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	25 000	60,00	L
Miklósfai Mezőgazdasági zRt.	8800 Nagykanizsa, Miklósfai u. 70.	356 152	90,19	L
Monarchia Park Betriebs GmbH. ⁸	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	35 000 ⁹	50,00	K
RUBBER Invest Kft. ¹⁰	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	97 000	56,91	L
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet ¹¹	8800 Nagykanizsa, Miklósfai u. 70.	370	24,38	T
Stúdió-V Kft.	1051 Budapest, Vértanúk tere 1.	1 696 000	48,35	T

¹ adatok EURO-ban

² Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a KNB-Fuente Kft.

³ Közvetlen tulajdonos a FORRÁS nyRt. és a Centermodul-1 Kft.

⁴ Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Centermodul-5 Kft.

⁵ Közvetlen tulajdonos a FORRÁS nyRt. és a Miklósfai Mg. zRt.

⁶ Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a KNB-Fuente Kft.

⁷ Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Kreditor zRt.

⁸ Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos az Alpendorf Lachtal GmbH.

⁹ adatok EURO-ban

¹⁰ Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Kreditor zRt.

¹¹ Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Miklósfai Mg. zRt.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Az elmúlt év azonos időszakához képest a konszolidációs körben történt változás: 2018. I. félévben értékesítésre került a Ligetfürdő Kft.-ben lévő 38,2 %-os üzletrész, így az kikerült a konszolidációs körből.

I. Általános céginformációk

lásd TSZ1-es adatlap

II. Jelenlegi értékpapír struktúra, tulajdonosi kör

lásd RS3-as RS4-es adatlapok

III. Vállalatvezetés, foglalkoztatás

- A vezető állású személyeket, kinevezésük időtartamát, részvénytulajdonukat a TSZ3-as adatlap tartalmazza
- A FORRÁS Vállalatcsoport alkalmazottainak számának alakulását a TSZ2-as adatlap tartalmazza

IV. A FORRÁS Vállalatcsoport tevékenysége és gazdálkodása

4.1. Rövid történeti áttekintés

A FORRÁS nyRt. jogelődjét (melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997. július 17-én 01-09-660416 számon jegyzett be) az ÁPV Rt. 1997. április 29-én alapította egyszemélyes Kft.-ként – Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. néven 40 M Ft (pénzbeli) tőzstőkével. A részvénytársasággá történt átalakulás fordulónapja 1998. május 01., melyet a Cégbíróság 1998. július 31-én jegyzett be. A létrejövő részvénytársaság neve VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt., a részvénytársaság alaptőkéje 2.144.604.000 Ft volt. A Társaság új neve 1999. április 20-tól FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt. A későbbiekben az ÁPV Rt. által két ütemben végrehajtott tőzstőke emeléssel 40 vagyonelem került a Társaság tulajdonába, az apport-csomag 22 kisebbségi és 4 többségi tulajdonrészből, 4 ingatlanból és 10 likvid (OTC és tőzsdei részvény) vagyonelemből tevődött össze, ezzel a részvénytársaság alaptőkéje 9.000.001.000 Ft-ra emelkedett. A FORRÁS nyRt. tőkeemelését követően kibocsátásra kerülő részvényei kárpótlási jegy ellenében, nyilvános forgalomba hozatal keretében kerültek értékesítésre 2003. június 30. és július 20. közötti időszakban, majd ezt követően tőzsdei bevezetésre 2003. augusztus 15-én.

A 32,93%-os szavazati joggal rendelkező ARAGO Befektetési Holding Rt. 2004. június 14-én nyilvános vételi ajánlatot tett és nyilvános vételi ajánlata eredményes volt. A 2004. augusztus 17-i részvénykönyvi állapot szerint az ARAGO Befektetési Holding Rt. szavazati aránya 66,78 % ra emelkedett. A meghatározó tulajdonos 2004. szeptember 14-re rendkívüli közgyűlést hívott össze, amely eredményeként a Társaság vezetése és ellenőrző szervei, közzétételi helyek, valamint a székhely változott:

A Társaság székhelye: 1113 Budapest, Bartók Béla út 152.

A Fővárosi Bíróság 2006. június 20-án bejegyezte a 2006. április 24-én tartott közgyűlés döntése alapján azt a változást, mely szerint a Társaság teljes **cégneve FORRÁS**



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság, továbbá a társaság cégnevében az Rt. rövidítés **nyRt.** rövidítéssé változott.

A Társaság könyvvizsgálója: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület), a kijelölt könyvvizsgáló 2018. szeptember 27. napjáig Kékesi Péter (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület), IFRS nyilvántartási szám 007128, 2018. szeptember 27. napjától Baumgartner Ferenc (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület), IFRS nyilvántartási szám 002955.

Az Igazgatóság nyilatkozik arról, hogy az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló gazdasági szervezet egyéb megbízást nem kapott a társaságtól, illetve annak leányvállalatától.

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

Az ARAGO Befektetési Holding ZRt. tulajdoni aránya 2018. december 31-én 87,29%, szavazati aránya 88,97 %.

A Társaság a Közgyűlés számára a 2018. évi üzleti év után 200.000.010 Ft osztalékot javasol fizetni a következők szerint:

- 1 db 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény után részvényenként 50 Ft-ot,
- 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény után 10 Ft-ot,
- az 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú törzsrészvény után nem javasol osztalékot fizetni.

A Fővárosi Bíróság 2006. szeptember 26-i cégbejegyzése értelmében a Társaság kizárólagos közzétételi helye a FORRÁS nyRt. honlapja: www.forras.hu. Továbbá a Tpt 56. § (4) alapján a Felügyelet részére a kozvetetelek.mnb.hu honlapon, a BÉT ZRt. szabályai szerint a BÉT honlapján a www.bet.hu is megjelentetjük közzétételeinket.

Az Igazgatóság tagjai:

elnök: Dr. Hidasi Emese 2004. 09. 14-től
2009.04.29-től vezérigazgató

tagok: Leisztinger Tamás 2016.06.01-től
Burány-Török Andrea Hajnalka 2016.06.01-től
Sasinszki Ágnes 2018.04.28-tól

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. Szöllősi Júlia 2013. 04. 29-től



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Az Audit Bizottság tagjai:

Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től
Dr. Szöllősi Júlia 2013. 04. 29-től

4.2. A FORRÁS Vállalatcsoport tevékenysége

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

- **vagyonkezelési portfólió**, mely tartalmazza a már meglévő, az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került, részvényben vagy üzletrész formában megtestesülő vagyonelemek kezelését;
- **ingatlankezelési portfólió**, amely tartalmazza a már meglévő, 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** (ingatlan tanácsadás stb.).

4.3. A FORRÁS nyRt. konszolidációs körébe vont vállalkozások

A konszolidálásba bevonandók körét, a FORRÁS nyRt. Konszolidációs Számviteli Politikájának megfelelően a Társaság vezérigazgatója határozta meg.

A FORRÁS nyRt. leány-, közös vezetésű, illetve társult vállalkozásai elsősorban tőkebefektetés formájában jelennek meg, de termelési, szolgáltatási tevékenységből eredő bevételek, költségek, valamint a szállító- és vevő kapcsolatok is vannak.

ALPENDORF LACHTAL GMBH.

A társaság Lachtalban egy 1.650 m magasan megépített sífalu beruházója, 2018. évben is bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységet folytatott.

CENTERMODUL-1 SZOLGÁLTATÓ KFT.

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó Centermodul-1 Kft.-nek a vizsgált időszakban árbevétele ingatlan értékesítésből származott.

CENTERMODUL-5 SZOLGÁLTATÓ KFT.

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak a vizsgált időszakban árbevétele továbbszámításból eredt.

„ECSER KÖZMŰ” SZOLGÁLTATÓ KFT.

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak 2018-ban árbevétele áramdíj továbbszámításból adódott.

FERIHEGY FIELD Zrt.

A Társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése, árbevétel szerző tevékenységet a társaság nem végez.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

FOR- FIVE Kft.

A Kft. fő tevékenysége a tulajdonában lévő szegedi ingatlan üzemeltetése és bérbeadása, a vizsgált időszakban árbevétele is ebből származott.

FORIGLO Ingatlanüzemeltető Kft.

A Kft. feladatai az átadott ingatlanok biztonságos és hatékony üzemeltetése, árbevétel ezen tevékenységre tekintettel szerez.

FROMENT KFT.

A Kft. árbevétele továbbra is a tulajdonosi körébe tartozó mezőgazdasági cégeknek nyújtott komplex üzletviteli tanácsadásból származik.

JBB INVEST KFT.

A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, valamint saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, de 2018-ban árbevétele nem volt.

KACKAC JÁTSZÓHÁZAK ZRT.

A Zrt. fő tevékenysége egyéb máshová nem sorolt szórakoztató tevékenység, árbevétele játszóház üzemeltetéséből származik.

KNB-FUENTE Kft.

A Kft. fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás, mely mellett ingatlan bérbeadással, üzemeltetéssel, valamint üzletviteli tanácsadással is foglalkozik. Bevéterszerző tevékenysége elsősorban az ingatlanhasznosítás és az ingatlan bérbeadás.

KREDITOR ZRT.

A zRt. fő tevékenysége egyéb hitelnyújtás, illetve máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység. A Társaság a tárgy évben hitelezési tevékenységet végzett.

KREDITOR SAVARIA KFT.

A Kft. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, jelentősebb tranzakció a vizsgált időszakban nem zajlott.

LIGETFÜRDŐ KFT.

A társaság bevéterszerző tevékenységét a tulajdonában álló szállodák, valamint fürdő üzemeltetéséből szerzi. A Kft.-ben lévő üzletrészt a Forrás nyRt. 2018. I. félévben értékesítette, így a társult vállalkozás kikerült a konszolidációs körből.

MIKLÓSFAI MG. ZRT.

A Zrt. fő tevékenységei: gabonafélék termesztése, gabona-, vetőmag-, takarmány nagykereskedelem, erdőgazdálkodás, szarvasmarha tenyésztés. A társaság belföldi és export árbevételét főként növénytermelésből, állattenyésztésből és mezőgazdasági szolgáltatásból éri el.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

MONARCHIA PARK BETRIEBS GMBH.

Az osztrák székhelyű társaság 100%-os tulajdonosa az Alpendorf Lachtal GmbH, bevételszerző tevékenységét a sífalu üzemeltetéséből szerzi, a GmbH. sajátossága, hogy tevékenysége szezonális, döntő hányadát januártól áprilisig bonyolítja.

RUBBER INVEST KFT.

A Kft. fő tevékenysége hulladék újrahasznosítása, de jelen időszakban bevétele ingatlan bérbeadásból származott. A tárgy üzleti évben a tulajdonos Kreditor zRt. értékesítette a Kft.-ben lévő üzletrészenek 5,15%-át.

SÁGIKERT MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET

A Szövetkezet tevékenységet a tárgy üzleti évben sem végzett.

STÚDIÓ-V KFT.

A Kft. fő tevékenysége vagyonkezelés, bevétele nagy része is e tevékenységből származik.

4.4. A FORRÁS nyRt. ingatlan állománya

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 m². Az ingatlant a FORRÁS nyRt. 2018-ban is bérbeadás útján hasznosította, de 2019. I. negyedévben az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírásra került, a vevők a foglaló összegét, valamint a vételár egy részét a Forrás nyRt. részére megfizették. Az értékesítés nyereséggel zárult.
- A **Szentendre, Dunakanyar 2. szám** alatti, 155 m² alapterületű felépítmény bérbeadása folyamatos.
- **Szolnoki szövetkezeti házban** található 437 m² alapterületű üzlethelyiséget a FORRÁS nyRt. bérbeadás útján kívánja hasznosítani, de jelenleg üresen áll.

4.5. Likvid és tőzsdei részvény portfolió

A likvid portfolióban a Forrás nyRt. kizárólag pénzügyi eszközöket tart, melyeket kereskedési célúként sorolt be. Ennek megfelelően értékelésük 2018. december 31-én valós értéken történt.

4.6. 2018-ban bekövetkezett jelentős események

4.6.1. Alaptőkét érintő események, változások

Alaptőkét érintő változás 2018-ban nem volt.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

4.6.2. Személyi és szervezeti változások

Az Igazgatóság 2018. április 28. napjától egy fővel bővült, az új tag Sasinszki Ágnes. A Felügyelő Bizottság, valamint a Felügyelő Bizottság független tagjaiból álló Audit Bizottság tagjai nem változtak.

4.6.3. Tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások

2018-ban a többségi tulajdonosi struktúrában változás nem volt.

Tulajdonos	Tulajdonosi szerkezet (%)		
	Jegyzett tőkéhez viszonyítva	Törzsrészvényen belüli „A” sorozat	Osztalékelsőbbbségi részvényen belüli „B” sorozat
ARAGO Befektetési Holding ZRt.	87,29	88,97	85,19

Az 1 db „C” sorozatú, osztalékelsőbbbségi részvény jelenlegi tulajdonosa az ARAGO Befektetési Holding ZRt. A vizsgált időszakban folyamatosan változó tulajdonosi kört az Igazgatóság az értékpapírszámla vezetői bejelentések és az aktuális tulajdonosi megfeleltetések alapján rendszeresen átvezette a részvénykönyvben

4.6.4. Kapcsolati teendők

A tőzsdei információszolgáltatási kötelezettségeinknek a KIBINFO rendszeren keresztül eleget tettünk. Honlapunkat rendszeresen aktualizáltuk. Törvényi kötelezettségeinknek eleget téve több ízben rendkívüli tájékoztatást adtunk közre a nyilvánosság számára. 2018.03.26-án került közzétételre a közgyűlési meghívó 2018.04.27. 10.00 órára, majd 2018.04.05-én a Közgyűlés számára elfogadásra javasolt auditált, IFRS számviteli elvek szerint összeállított 2017. december 31-i éves beszámoló és konszolidált beszámoló, az Igazgatóság osztalékjavaslata, az Audit Bizottság és a Felügyelő Bizottság véleménye, a BÉT számára elkészített nyilatkozat a Felelős Társaságirányítási elvekről, továbbá 2018.04.27-én a közgyűlés határozatai. A közgyűlést Társaságunk rendben megszervezte és lebonyolította. A 2017. évi osztalék kifizetésének rendjéről szóló tájékoztatás 2018. augusztus 10-én került közzétételre. Alapszabályunk szerint hivatalos közzétételi hely honlapunk a www.forras.hu. Ezen kívül a Társaság, mint tőzsdei kibocsátó, közzéteszi közleményeit a BÉT honlapján www.bet.hu és a felügyelet által működtetett honlapon kozretelek.mnb.hu is. A 2017. évi osztalék(adó)igazolásokkal kapcsolatban a kisbefektetők a tájékoztatást megkapták. Részvényesi kérdések és egyéb a részvényesekkel kapcsolatos információ-szolgáltatási kötelezettségünknek (közjegyzők, NAV stb.) folyamatosan eleget tettünk.

4.6.5. 2018. december 31. és a jelentés készítése közötti időszakában történt lényeges események

- Közgyűlési meghívó;
- Ptk. 3:272. § (3) bek. szerinti közzététel;
- Szavazati jogok száma a Forrás nyRt.-nél (a hónap első napján, minden hónap utolsó napjára vonatkoztatva);



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidas Emese

- A Budapest, XIII. Lomb u. 13-17. sz. alatti ingatlan adásvételi szerződése aláírásra került, a foglaló összege bankszámlánkra megérkezett.

4.6.6. Vállalatirányítási szabályok

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. nyilatkozik arról, hogy a vállalatirányítási szabályok a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentésében kerültek rögzítésre. A Felelős Társaságirányítási Jelentés teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja (www.bet.hu) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely (kozvetetelek.mnb.hu) mellett elektronikus formában legkésőbb 2019. április 29. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető (www.forras.hu).

4.7. A vezetőség jelentése

4.7.1 A FORRÁS Vállalatcsoport üzleti környezete

A FORRÁS Vállalatcsoport üzleti környezetét a FORRÁS Vállalatcsoport tevékenysége és gazdálkodása című fejezetben (V. fejezet) mutatjuk be részletesen.

4.7.2 A FORRÁS Vállalatcsoport céljai és stratégiája

A FORRÁS Vállalatcsoport célja és küldetése az Anyavállalat FORRÁS nyRt. és a konszolidációs körbe tartozó társaságok hosszútávú, eredményes működésének biztosítása a rendelkezésre álló vagyon tulajdonosok javára történő, folyamatos gyarapításával. Mindezt a meglévő portfólióelemek jó hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és szolgáltatásnyújtás útján igyekszünk elérni.

Stratégiánk: a tevékenységek eddigi eredményekre is támaszkodó folytatását kívánjuk biztosítani a meglévő részesedésekre és ingatlanállományra, valamint a szabad pénzeszközök hatékony befektetésére építkezve, továbbra is preferálva a pénz-, tőke- és ingatlanpiaci befektetéseket.

4.7.3 A FORRÁS Vállalatcsoport főbb erőforrásai és kockázatai

A FORRÁS Vállalatcsoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat, míg forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A FORRÁS Vállalatcsoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a fenti kockázatokat, a FORRÁS Vállalatcsoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a FORRÁS Vállalatcsoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a FORRÁS Vállalatcsoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A kockázat menedzsment politika célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a FORRÁS Vállalatcsoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a FORRÁS Vállalatcsoport tevékenységeit.

4.7.3.1 Tőkemenedzsment

Cél az alaptőke megőrzése, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődést. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A FORRÁS Vállalatcsoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a FORRÁS Vállalatcsoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A FORRÁS Vállalatcsoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A FORRÁS Vállalatcsoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőkekockázata nem jelentős. A következő táblázat mutatja be az idegen tőke saját tőkéhez viszonyított arányát.

	adatok e Ft-ban	
	2018. december 31.	2017. december 31.
Hitelek, kölcsönök	647.592	857.648
le: pénzeszközök	(4.761.318)	(1.292.968)
Nettó adósságállomány	(4.113.726)	(435.320)
Saját tőke	25.302.610	25.002.736
Nettó saját tőke	29.416.335	25.438.056

4.7.3.2 Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pénzügyi veszteséget eredményez a FORRÁS Vállalatcsoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják.



Társaság neve: FORRÁS Vagyongazdálkodási és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyongazdálkodás E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

	adatok e Ft-ban	
	2018. december 31.	2017. december 31.
Vevők és egyéb követelések	1.671.277	724.415
Értékpapírok	1.299.285	1.350.733
Pénzügyi eszközök	4.633.334	3.756.201
Egyéb tartósan adott kölcsönök	-	422.000
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4.761.317	1.292.968
Összesen	12.365.213	7.546.317

4.7.3.3 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a FORRÁS Vállalatcsoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A FORRÁS Vállalatcsoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a FORRÁS Vállalatcsoport hírnevét.

A tagvállalatok cash-flow tervet készítenek, melyet folyamatosan aktualizálnak. A FORRÁS Vállalatcsoport gördülő előrejelzéssel vizsgálja a FORRÁS Vállalatcsoport pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A FORRÁS Vállalatcsoport szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben és értékpapírokban testesül meg.

A FORRÁS Vállalatcsoport likviditási terve a következő 2018. december 31-én:

	adatok e Ft-ban			
	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok		1.299.285		1.299.285
Vevő és egyéb követelések	1.671.277			1.671.277
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6.085.621			6.085.621
Pénzügyi eszközök	4.633.334			4.633.334
Társasági adó követelések	13.884			13.884
Pénzügyi eszközök	12.404.116	1.299.285	-	13.703.401
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		279.473		279.473
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		137.705		137.705
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	368.119			368.119
Szállítói kötelezettségek	177.819			177.819
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	4.336.484			4.336.484
Egyéb kötelezettségek	587.714			587.714
Társasági adó kötelezettség	30.269			30.269
Pénzügyi kötelezettségek	5.500.405	417.178	-	5.917.583



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

A FORRÁS Vállalatcsoport likviditási terve a következő 2017. december 31-én:

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	adatok e Ft-ban	
			5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok		1 350 733		1 350 733
Egyéb tartósan adott kölcsön		422 000		422 000
Vevő és egyéb követelések	724 415			724 415
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 797 954			3 797 954
Pénzügyi eszközök	3 756 201			3 756 201
Társasági adó követelések	12 066			12 066
Pénzügyi eszközök	8 290 636	1 772 733	-	10 063 369
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		323 893	124 657	448 550
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		65 403	1 293	66 696
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	409 098			409 098
Szállítói kötelezettségek	113 948			113 948
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	2 581 484			2 581 484
Egyéb kötelezettségek	222 912			222 912
Társasági adó kötelezettség	7 200			7 200
Pénzügyi kötelezettségek	3 334 642	389 296	125 950	3 849 888

4.7.3.4 Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a FORRÁS Vállalatcsoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

4.7.3.5 Érzékenységi elemzés

A FORRÁS Vállalatcsoport eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen: a kamatkockázattól és a devizakockázattól. Ezen kulcsváltozókra elkészültek az érzékenységi vizsgálatokat. A kamatok változásának eszközökre gyakorolt hatása minimális, ezért erre nem készült érzékenység vizsgálat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a FORRÁS Vállalatcsoport biztosítani. A FORRÁS Vállalatcsoport a tárgy üzleti évben kötött árfolyamfedezeti ügyleteket is.

A kamat érzékenységi vizsgálat eredményét a következő táblázat mutatja be (a kamatváltozás százalékában).



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés
Beszámolási időszak: 2018. december 31.

Telefon: (1) 430-3620
Telefax: (1) 430-3629
E-mail cím: forras@forras.hu
Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

	2018. december 31.	2017. december 31.
adatok e Ft-ban		
Tényleges kamatokkal		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-28.049	-69 340
Adózás előtti eredmény	1.019.849	1 095 469
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-28.329	-70 033
Adózás előtti eredmény	1.019.568	1 094 775
Adózás előtti eredmény változása	-280	-693
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,028%	-0,063%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-29.451	-72 807
Adózás előtti eredmény	1.018.446	1 092 002
Adózás előtti eredmény változása	-1.402	-3 467
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,138%	-0,316%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-30.854	-76 274
Adózás előtti eredmény	1.017.044	1 088 535
Adózás előtti eredmény változása	-2.805	-6 934
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,275%	-0,633%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-27.769	-68 647
Adózás előtti eredmény	1.020.129	1 096 162
Adózás előtti eredmény változása	280	693
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,028%	0,063%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-26.647	-65 873
Adózás előtti eredmény	1.021.251	1 098 936
Adózás előtti eredmény változása	1.402	3 467
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,138%	0,316%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.047.898	1 164 809
Nettó kamatráfordítás	-25.244	-62 406
Adózás előtti eredmény	1.022.654	1 102 403
Adózás előtti eredmény változása	2.805	6 934
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,275%	0,633%



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

	adatok e Ft-ban	
Aktuális árfolyamokkal	2018. december 31.	2017. december 31.
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	1.029.162	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	384.848	437 441
Nettó eszközállomány	25.302.612	25 090 515
1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	1.039.454	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	388.696	441 815
Nettó eszközállomány	25.309.055	25 086 141
Nettó eszközállomány változása	6.443	-4 374
Nettó eszközállomány változása (%)	0,025%	-0,017%
5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	1.080.620	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	404.090	459 313
Nettó eszközállomány	25.334.828	25 068 643
Nettó eszközállomány változása	32.216	-21 872
Nettó eszközállomány változása (%)	0,127%	-0,087%
10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	1.132.078	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	423.333	481 185
Nettó eszközállomány	25.367.043	25 046 771
Nettó eszközállomány változása	64.431	-43 744
Nettó eszközállomány változása (%)	0,255%	-0,174%
-1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	1.018.870	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	381.000	433 067
Nettó eszközállomány	25.296.169	25 094 889
Nettó eszközállomány változása	-6.443	4 374
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,025%	0,017%
-5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	977.704	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	365.606	415 569
Nettó eszközállomány	25.270.396	25 112 387
Nettó eszközállomány változása	-32.216	21 872
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,127%	0,087%



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidas Emese

-10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	30.302.697	28 962 105
Devizás eszközök	926.246	0
Forintban denominált kötelezettségek	5.644.399	3 434 149
Devizás kötelezettségek	346.363	393 697
Nettó eszközállomány	25.238.181	25 134 259
Nettó eszközállomány változása	-64.431	43 744
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,255%	0,174%

Az árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

	2018. december 31.	2017. december 31.
adatok e Ft-ban		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	195.043	-428 810
Adózás előtti eredmény	1.349.868	219 601
1%		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	196.993	-433 098
Adózás előtti eredmény	1.351.818	215 312
Adózás előtti eredmény változása	1.950	-4 288
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,144%	-1,953%
5%		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	204.795	-450 251
Adózás előtti eredmény	1.359.620	198 160
Adózás előtti eredmény változása	9.752	-21 441
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,722%	-9,763%
10%		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	214.547	-471 691
Adózás előtti eredmény	1.369.372	176 720
Adózás előtti eredmény változása	19.504	-42 881
Adózás előtti eredmény változása (%)	1,445%	-19,527%
-1%		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	193.093	-424 522
Adózás előtti eredmény	1.347.917	223 889
Adózás előtti eredmény változása	-1.950	4 288
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,144%	1,953%
-5%		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	185.291	-407 370
Adózás előtti eredmény	1.340.116	241 041
Adózás előtti eredmény változása	-9.752	21 441
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,722%	9,763%



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

-10%

Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	1.154.825	648 411
Nettó árfolyamhatás	175.539	-385 929
Adózás előtti eredmény	1.330.363	262 482
Adózás előtti eredmény változása	-19.504	42 881
Adózás előtti eredmény változása (%)	-1,445%	19,527%

4.7.4 2018. évben elért eredmények és kilátások

A Forrás Vállalatcsoport a 2018. évi konszolidált szintű adózás előtti eredménye 959,8 m Ft, melyből a működési eredmény 925 m Ft, a pénzügyi műveletek eredménye -157,9 m Ft, a társult vállalkozások eredménye 192,7 m Ft. Tárgy üzleti évben az ingatlan értékesítésből származik jelentős eredmény. A társult vállalkozások körében történt változások következtében ezen társaságok Vállalatcsoportra jutó eredménye nagymértékben javult az előző évekhez képest.

4.7.5 A FORRÁS Vállalatcsoport teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói

A FORRÁS Vállalatcsoport teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói az alábbiak:

adatok e Ft-ban

Vagyoni helyzet jellemzésének mutatói

	2018. december 31.	2017. december 31.
Tőkeigényességi mutató	43,20%	64,95%
Befektetett eszköz	13 535 632	18 809 589
Összes eszköz	31 331 859	28 962 106
Forgóeszközök aránya	56,80%	35,05%
Forgóeszköz	17 796 227	10 152 516
Összes eszköz	31 331 859	28 962 106
Saját tőke aránya	80,76%	86,33%
Saját tőke	25 302 610	25 002 736
Összes forrás	31 331 857	28 962 106
Eladósodottság	19,24%	13,67%
Kötelezettségek	6 029 247	3 959 367
Összes forrás	31 331 857	28 962 106
Tőkefeszültségi mutató	23,83%	15,84%
Kötelezettségek	6 029 247	3 959 370
Saját tőke	25 302 610	25 002 736
Tőke önfinanszírozás	3,50%	3,80%
Adózott eredmény	886 434	951 312
Saját tőke	25 302 610	25 002 736



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidas Emese

Saját tőke növekedési mutatója	281,14%	277,81%
Saját tőke	25 302 610	25 002 736
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001
Befektetett eszközök fedezettsége	231,48%	153,98%
Saját tőke+kötelezettségek	31 331 857	28 962 106
Befektetett eszközök	13 535 631	18 809 588
Tárgyi eszközök leírtsági mutatója	22,98%	22,44%
Tárgyi eszközök halmozott écs	1 760 921	1 628 799
Tárgyi eszköz bruttó érték	7 662 982	7 434 136
Beruházási fedezet mutató	14,53%	33,03%
Tárgyévi értékcsökkenés	166 294	225 659
Tárgyévi üzembe helyezés	1 144 493	683 212
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	48,60%	27,27%
Forgóeszközök-rövid lej. Kötelezettség	12 295 821	6 817 876
Saját tőke	25 302 610	25 002 736
Forgótőke szint	69,09%	67,15%
Forgóeszközök-rövid lej. Kötelezettség	12 295 822	6 817 877
Forgóeszközök	17 796 226	10 152 518
Tárgyi eszköz hatékonysága	25,54%	25,05%
Nettó árbevétel	1 507 610	1 454 271
Tárgyieszköz	5 902 061	5 805 337
Likviditási helyzet mutatói		
Nettó eladósodottság	-7,25%	-2,53%
Kötelezettségek- követelések	-1 833 229	-632 216
Saját tőke	25 302 610	25 002 736
Rövid távú likviditás	323,54%	304,46%
Forgóeszközök	17 796 226	10 152 518
Rövid lejáratú kötelezettségek	5 500 405	3 334 642
	94,04%	127,99%
Rövid távú likviditás II.		
Forgóeszközök- követelések	5 172 433	4 267 965
Rövid lejáratú kötelezettségek	5 500 405	3 334 642



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Hitelfedezettségi mutató	142,94%	137,69%
Követelések	7 862 476	4 591 585
Rövid lejáratú kötelezettségek	5 500 405	3 334 641

Vállalkozás jövedelmi helyzetének elemzése

Alaptőke hatékonysága	9,85%	10,57%
Adózott eredmény	886 434	951 312
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001
Tőkearányos pénzügyi eredmény	-0,62%	7,69%
Pénzügyi műveletek eredménye	-157 869	1 922 600
Saját tőke	25 302 610	25 002 736
Jegyzett tőkearányos pénzügyi eredmény	-1,75%	21,36%
Pénzügyi műveletek eredménye	-157 869	1 922 600
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001
1 főre jutó eredmény	10 429	15 595
Adózott előtti eredmény	886 434	951 312
Létszám	85	61

V. A FORRÁS nyRt. gazdálkodása a 2018-as üzleti évben

Tekintettel arra, hogy a FORRÁS nyRt. értékpapírjait Magyarország szabályozott piacán forgalmazzák, a Sztv. előírásainak megfelelően a Társaság 2017. január 01-től egyedi beszámolóját is a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazásával köteles összeállítani.

Az így elkészített éves beszámoló mérlegfőösszege 20.036.661 e Ft, adózott eredménye pedig 25.933 e Ft.

VI. A 2018. év Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint összeállított konszolidált adatainak elemzése

Vállalatcsoportunk konszolidált szinten a 2018. évet 31.331.857 e Ft mérlegfőösszeggel és 886.434 e Ft csoportra jutó adózott eredménnyel zárta, melyből az anyavállalatra jutó rész 488.031 e Ft.

A jelentés azon konszolidált adatok részletes elemzésére tér ki, mely esetben a változás meghaladja a 20%-ot, vagy a sor értéke mérlegfőösszeg 5%-ánál magasabb, kivéve azon eseteket, melyek elengedhetetlennek tartottunk bemutatni.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

6.1. Az eredmény-kimutatás elemzése

A Forrás cégcsoport a 2018. évi konszolidált szintű adózott eredménye 886,4 m Ft, a kisebbségi tulajdonosokra jutó eredmény kivonásával a csoportszintű adózott eredmény pedig 488 m Ft.

Az értékesítés nettó árbevétele 1.507,6 m Ft, a bázishoz képest 53,3 m Ft-tal növekedett. A tevékenységi megoszlásból látható, hogy a csoport árbevétel a tárgy üzleti évben a mezőgazdasági üzletág adja. Export árbevétel nem volt.

Az anyagjellegű ráfordítások értéke (659,4 m Ft) 15%-kal nőtt a bázishoz mérten.

A személyi jellegű ráfordítások cégcsoport szinten 362,4 m Ft-ot adnak, a bázishoz mért, kismértékű növekedés 4%.

Az igénybe vett szolgáltatások 555,7 m Ft, a kiadások növekedése 96,6 m Ft (21%). A csoporton belüli legnagyobb tétel mezőgazdasági üzletágból származik.

Az aktivált saját teljesítmények értéke 210,9 m Ft, a változás +45 m Ft, mely a csoport egyetlen mezőgazdasági társaságának eredménye (Miklósfai Mg. zRt).

Az egyéb bevételek értéke 1.701,2 m Ft, a bázishoz képest 1.401,5 m Ft-tal nőtt. Az egyéb bevételek legjelentősebb tételei: 1.082 m Ft az ingatlan és tárgyi eszköz eladásból, valamint ingatlan fedezet értékesítéséből származó bevételek; 240,8 m Ft a mezőgazdaság által megkapott támogatások összege; 184,1 m Ft származik követelés értékesítésből; továbbá 164,6 m Ft visszaírt értékvesztés.

Az egyéb ráfordítások értéke 677,2 m Ft, mely 419,4 m Ft-tal magasabb az előző évnél. Jelentősebb tételek: 350 m Ft volt az értékesített ingatlanok, a tárgyi eszközök, valamint az értékesített ingatlan fedezet könyv szerinti értéke; 172,4 m Ft a helyi adók összege; 61,3 m Ft az elengedett követelések értéke; 32,4 m Ft pedig az elszámolt értékvesztések összege.

Az értékcsökkenés a tárgyévben 240 m Ft, a bázishoz képest 6%-kal több amortizáció került elszámolásra.

A pénzügyi bevételek 383,1 m Ft-os értéke jelentős mértékben, 1.704,1 m Ft-tal csökkent, tekintettel a múlt év kiemelkedő pénzügyi bevételeire. A pénzügyi bevételek főbb tételei: kapott osztalék 16,5 m Ft; kapott kamatok 60,1 m Ft; részesedések értékesítéséből származó árfolyamnyereség 48,7 m Ft; további árfolyamnyereségek 257,8 m Ft;

A pénzügyi műveletek ráfordításai 540,9 m Ft, a bázis évhez mérten növekedett 376,4 m Ft-tal. A ráfordítások összetevői: fizetett kamatok 88,1 m Ft; valamint egyéb árfolyamveszteség 445,8 m Ft. A kereskedési célú értékpapírok átértékeléséből származó nettó árfolyamveszteség 44,1 m Ft.

A részesedés a társult vállalatok eredményéből 192,7 m Ft, mely a társult vállalkozások saját tőke változásának anyavállalatra jutó része. A bázishoz mért 1.071,2 m Ft növekedés legjelentősebb tétele a konszolidációs körből kikerült Ligetfürdő Kft. kivezetéséből adódik.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidas Emese

6.2. A Mérleg elemzése

A FORRÁS cégcsoport a 2018. évet konszolidált szinten 31.331,9 m Ft mérlegfőösszeggel zárta.

Az ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK főcsoporton belül **az ingatlanok, gépek, berendezések** értéke 3.490,2 m Ft, a csökkenés 209,3 m Ft. A mérlegérték tételei: ingatlanok 724,6 m Ft; gépek, berendezések 420,8 m Ft; befejezetlen beruházások és előlegek 2.344,9 m Ft. A bázis évhez képest látható változás: növekedett az ingatlanok könyv szerinti értéke, ugyanakkor csökkent a gépek, berendezések, valamint a beruházások mérlegértéke.

A **befektetési célú ingatlanok** könyv szerinti értéke 2.408,3 m Ft, a növekedés 306,9 m Ft, a változás 7,7 %, mely a Rubber Invest Kft. egyedi adataiból ered.

Az immateriális javak értéke 3,6 m Ft, a változás elenyésző.

A **goodwill** értéke változatlanul 58,4 m Ft, mely érték továbbra is a For-Five Kft.-vel kapcsolatban kimutatott goodwill.

A befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban főcsoport értéke 6.027,4 m Ft, a csökkenés 4.930,2 m Ft, melyet a következő tábla mutat be.

Társaság neve	adatok m Ft-ban	
	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Alpendorf Lachtal GmbH.	52,1	48,0
Arago Hotels zRt.	96,1	96,1
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.049,0	1.049,0
Domestore Kft.	2.784,2	2.784,2
Ferihegy Field Zrt.	3,0	1,1
Froment Kft.	46,1	38,6
Green Tyre Zrt.	165,0	165,0
JBB Invest Kft.	0	0
Kackac Zrt.	0	0
Ligetfürdő Kft.	-	5.077,1
Monarchia Park Betriebs GmbH.	254,3	250,6
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet	0,1	0,1
Sunbelt Developments zRt.	59,5	59,5
Stúdió-V Kft.	1.517,3	1.387,6
Egyéb	0,7	0,1
Összesen	<u>6.027,4</u>	<u>10.957,7</u>

Az értékpapírok mérleg sor 1.299,3 m Ft-os értéke 5,41 m Ft-tal csökkent, melyet az anyavállalat által visszaváltott értékpapír magyaráz.

Az egyéb tartósan adott kölcsön mérleg sorról a lejárat határidő miatt 422 m Ft átvezetésre került a rövid lejáratú követelések közé. A kölcsönt a Forrás nyRt. nyújtotta.

Az éven túli biológiai eszközök soron a konszolidációs körben lévő mezőgazdasági társaság (Miklósfai Mg. Zrt.) tenyészállatai, illetve erdőszítése található, a bázishoz mért növekedés elhanyagolható.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9%-os adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor a tárgy üzleti évben és a bázisban:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
		adatok m Ft-ban
Vevőkövetelések értékvesztése	-34,9	-
Ingatlanok, gépek, berendezések	75,4	65,9
Veszteségelhatárolás	-38,2	-31,2
Fejlesztési tartalék	0	2,0
Konzolidáció miatti hatások	55,0	51,1
	<u>57,3</u>	<u>87,8</u>
Levonható különbség összesen	-73,1	-31,2
Adóköteles különbség összesen	130,4	119,0
	<u>57,3</u>	<u>87,8</u>
Halasztott adókövetelés összesen	<u>54,3</u>	<u>21,7</u>
Halasztott adókötelezettség összesen	<u>111,7</u>	<u>109,8</u>

A veszteségelhatárolásra elszámolt halasztott adókövetelésekre 2018-ban 97,3 m Ft értékvesztés került elszámolásra.

A FORGÓESZKÖZÖK főcsoporton belül a **pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek** értéke 4.761,3 m Ft (a növekedés 3.468,3 m Ft). A mérleg sor összetevői közül a pénztárak összes értéke 5,6 m Ft, míg a bankszámlák összege 4.755,7 m Ft. A változást tárgy évben is főként a Forrás nyRt. bankbetéteinek növekedése okozta.

A vevő és egyéb követelések 1.685,2 m Ft, összetevői: a vevők állománya 264,8 m Ft; az egyéb követelések mérleg sor értéke 1.420,3 m Ft. A vevő és egyéb követelések tekintetében az IFRS 9 standard előírásai szerint elszámolt értékvesztés 394,5 m Ft. A mérleg soron a bázishoz mért növekedés összesen 948,7 m Ft, mely főként a Kreditor zRt. egyéb követeléseinek növekedésével indokolható.

Tényleges jövedelemadó követelés csoport szinten 2018. december 31-én 13,9 m Ft.

A követelések kapcsolt vállalkozással szemben 6.085,6 m Ft; a növekedés 2.287,7 m Ft melyet a következő táblázat mutat be.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Kölcsönt kapó társaság	adatok m Ft-ban	
	2018. december 31.	2017. december 31.
Ácsi Mg. zRt.	102,4	-
Alkotmány Agro Mg. Zrt.	4,8	20,1
Alpendorf Lachtal GmbH.	191,8	183,7
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.311,7	2.177,3
Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Zrt.	831,9	253,1
Arago Hotels Zrt.	37,7	15,4
Borsodsport Kft.	274,5	105,6
Boston-Consult Kft.	-	25,0
Dunavíz Kft.	-	0,2
Domestore Kft.	377,2	371,5
ECM Clean Hungary Kft.	120,8	-
Erdők a Jövőért Nonprofit Kft.	-	0,5
Heiligenblut GmbH.	-	94,9
Hotel Palota Lillafüred Kft.	2.194,7	-
Ferihegy Fields Zrt.	20,0	10,0
Froment Kft.	128,3	34,7
Gamelab Kft.	21,2	-
Komáromi Mg. zRt.	0,5	0,3
Metalconstruct Zrt.	-	119,3
Stúdió-V Kft.	466,6	386,2
Water City Kft.	1,0	-
egyéb	0,5	0,2
Összesen	6.085,6	3.798,0

A készletek főcsoport 360,3 m Ft, a csökkenés 8 m Ft. A főcsoporton belül az anyagok értéke 49,7 m Ft; a befejezetlen termelés és félkész termékek 158,8 m Ft; a késztermékek 109,1 m Ft; az áruk 42,7 m Ft.

A biológiai eszközök forgóeszközök között kimutatott sora elsősorban növendék, hízó és egyéb állatot, illetve évelő növényeket tartalmaz. A tárgyévi érték 178,8 m Ft, a bázishoz mért növekedés 35,5 m Ft. A sort az egyetlen konszolidációs körben lévő mezőgazdasági társaság (Miklósfai Mg. Zrt.) mérlegadata adja.

A pénzügyi eszközök mérleg sor értéke tárgyévben 4.633,3 m Ft, a csökkenés a bázis évhez képest 3.478,6 m Ft. E soron kerül bemutatásra a konszolidációs körön kívüli társaságok részére nyújtott rövid lejáratú kölcsönök, azok kamatai, a Vállalatcsoport által birtokolt részvényállomány, valamint faktorkövetelések. Jelen mérlegadatból 277,6 m Ft az anyavállalat egyedi beszámolójából ered, míg 4.355,7 m Ft a Kreditor zRt. által nyilvántartott faktorkövetelések értéke.

Aktív időbeli elhatárolások 91,7 m Ft, a növekedés 34,5 m Ft. Összetevők: bevételek aktív időbeli elhatárolása 89,5 m Ft, a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 2,2 m Ft.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. december 31-én	9.000.001	6.223.663	7.298.990	22.522.653	1.701.633	24.224.286
Osztalék 2016			(200.000)	(200.000)		(200.000)
Tranzakciók nem ellenőrzésre jogosító részesedéssel						
Részesedések értékesítése (ellenőrzés megszűnése mellett)					27.138	27.138
Teljes átfogó jövedelem			943.567	943.567	7.745	951.312
Egyenleg 2017. december 31-én	9.000.001	6.223.663	8.042.557	23.266.221	1.736.516	25.002.736
IFRS 9 számviteli politika változás			(258.935)	(258.935)	(172.625)	(431.560)
Módosított egyenleg 2017. december 31-én	9.000.001	6.223.663	7.783.622	23.007.285	1.563.891	24.571.176
Osztalék 2017			(200.000)	(200.000)		(200.000)
Tranzakciók nem ellenőrzésre jogosító részesedéssel			42.810	42.810	2.190	45.000
Teljes átfogó jövedelem			488.031	488.031	398.403	886.434
Egyenleg 2018. december 31-én	9.000.001	6.223.663	8.114.463	23.338.126	1.964.484	25.302.610



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK főcsoporton belül a **pénzügyi kötelezettségek** értéke 279,5 m Ft, a bázishoz mérten 169,1 m Ft-tal csökkent a hosszú lejáratú hitelállomány, mivel új hitelfelvétel a Vállalatcsoportban nem volt, a Miklósfai Mg. zRt. hitelei 2019. évben lejárnak, illetve a For-Five Kft. hitelállománya is csökken.

A halasztott társasági adó kötelezettség a tárgy évben 111,7 m Ft. Részletezés **a halasztott társasági adó követelések** bekezdésben található.

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 137,7 m Ft, mely a Miklósfai Mg. zRt. pénzügyi lízingből származó kötelezettsége. Az elmúlt évhez mért változás 71 m Ft növekedés.

A RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK főcsoporton belül a **szállítói kötelezettségek** 177,8 m Ft, mely legnagyobb tétele jelen üzleti évben is a Miklósfai Mg. zRt. szállítói tartozása (168,2 m Ft). A növekedés 63,9 m Ft, melyet jobbra szintén a Miklósfai Mg. zRt. okoz.

A kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sor értéke 4.336,5 m Ft, a bázishoz képest növekedés 1.755 m Ft, az következő táblázat szerint.

	adatok m Ft-ban	
	2018. december 31.	2017. december 31.
Adabuild Kft.		-
Arago Befektetési Holding Zrt.	760,1	1.370,9
Arago Hotels Zrt.	90,0	-
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	678,3	665,6
Alkotmány Agro Zrt.	187,0	-
Boston Consult Kft.	-	2,9
Domestore Kft.	1.495,2	91,9
Hotel Palota Lillafüred Kft. (névváltozás előtt Eravis Kft.)	-	119,5
KÖKI East End Zrt.	16,4	15,1
Fűzvälgyi Agrár Zrt.	91,7	51,8
Gyévényesi Mg. Zrt.	81,4	12,6
Novamag Zrt.	-	0,4
Froment Kft.	4,5	2,7
Marmion Kft.	227,9	248,1
Mester Agro Invest Kft.	170,0	-
Mintinvest-2005 Kft.	514,0	-
Valiosa Zrt.	20,0	-
Összesen	4.336,5	2.581,5

Tényleges jövedelemadó kötelezettség csoport szinten 2018. december 31-én 30,3 m Ft. A korábbi évekhez mért jelentős növekedés a Centermodul-1 Kft. adófizetési kötelezettségéből ered.

Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások 587,7 m Ft, a növekedés 364,8 m Ft. A mérlegsor összetevői: egyéb kötelezettségek 520 m Ft és passzív időbeli elhatárolások 88 m



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Ft. A mérleg sor jelentős növekedése a Centermodul-1 Kft. telekadó fizetési kötelezettségével magyarázható.

A **Pénzügyi kötelezettségek** sor a rövid lejáratú hiteleket tartalmazza. Értéke 368,1 m Ft, a csökkenés 41 m Ft, főként a Miklósfai Mg. Zrt. hitelállományának csökkenése miatt.

* * *



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

VII. Összefoglalás

A konszolidált éves jelentés tartalmaz minden olyan adatot, információt, amely a jelentés időpontjáig a rendelkezésünkre állt. A jelentés a Társaság pénzügyi helyzetéről, teljesítményéről, illetve ezek változásairól ad lényeges információkat. A leányvállalati adatszolgáltatások és információk az adott társaság illetékes döntéshozó szerve által elfogadott, könyvvizsgálói auditálással kerültek a konszolidált beszámolóba.

Jelen üzleti éves jelentés tartalma:

a) éves beszámoló és összevont (konszolidált) éves beszámoló, amelyek részei:

- mérleg, összevont (konszolidált) mérleg,
- eredménykimutatás, összevont (konszolidált) eredménykimutatás,
- kiegészítő melléklet, összevont (konszolidált) kiegészítő melléklet,

b) üzleti jelentés és összevont (konszolidált) üzleti jelentés,

c) független könyvvizsgálói jelentések,

d) a kibocsátó nyilatkozata

A Kibocsátó nyilatkozata

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. a Tpt.-ben foglaltak alapján a Társaság 2018. évi éves jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

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

-

További információ

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság tájékoztatja Tisztelt részvényeseit, hogy a 2018. évi éves jelentése teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja (www.bet.hu) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely (mnb.kozzetetelek.hu) mellett elektronikus formában legkésőbb 2019. április 29. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető (www.forras.hu), valamint nyomtatott formában megtekinthető és ingyenesen elvihető a Társaság székhelyén található Részvényesi Irodában (1113 Budapest, Bartók Béla út 152. I/112).

<u>Az Iroda nyitvatartási ideje:</u>	Hétfő	10.00 - 14.00
	Szerda	10.00 - 14.00
	Péntek	10.00 - 12.00



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2018. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidas Emese

További felvilágosítás:

Dr. Hidas Emese, vezérigazgató (Tel: 430-3620, Fax: 430-3629)

A 2018. évi éves (összevont – konszolidált – üzleti) jelentés aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidas Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Burány-Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	1037 Budapest, Doromb utca 7. fszt. 3-4.
Sasinszki Ágnes	az Igazgatóság tagja	1165 Budapest, Írisz utca 5.

Budapest, 2019. április 5.

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.

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



Társaság neve:

Társaság címe:

Ágazati besorolás:

Beszámolási időszak:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan

működő Részvénytársaság

1113 Budapest, Bartók B. út 152.

Vagyonkezelés

2018. december 31.

Telefon:

Telefax:

E-mail cím:

Befektetői kapcsolattartó:

(1) 430-3620

(1) 430-3629

forras@forras.hu

Dr. Hidas Emese

Adatlapok

	Igen	Nem
Auditált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konzolidált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Számviteli elvek Magyar IFRS Egyéb

PK2. Konzolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok

A konszolidációs körbe tartozó társaságok adatait jelen vezetőségi beszámoló **Bevetésében** mutatjuk be.

PK3. Konzolidált mérleg

	adatok e Ft-ban			
<i>Eszközök (aktívák)</i>	2018.12.31 (A)	2017.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Éven túli eszközök				
Ingatlanok, gépek, berendezések	3 490 242	3 699 539	-209 297	-6%
Befektetési célú ingatlanok	2 408 264	2 101 404	306 860	15%
Immateriális eszközök	3 555	4 394	-839	-19%
Goodwill	58 367	58 367	0	0%
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	6 027 447	10 957 690	-4 930 243	-45%
Értékpapírok	1 299 285	1 350 733	-51 448	-4%
Egyéb tartósan adott kölcsönök	0	422 000	-422 000	-100%
Biológiai eszközök	194 131	193 756	375	0%
Halasztott adókövetelések	54 340	21 705	32 635	150%
Éven túli eszközök összesen	13 535 631	18 809 588	-5 273 957	-28%
Forgóeszközök			0	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	4 761 317	1 292 968	3 468 349	268%
Vevő- és egyéb követelések	1 671 277	724 415	946 862	131%
Tényleges jövedelemadó követelések	13 884	12 066	1 818	15%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6 085 621	3 797 954	2 287 667	60%
Készletek	360 298	368 312	-8 014	-2%
Biológiai eszközök	178 801	143 452	35 349	25%
Pénzügyi eszközök	4 633 334	3 756 201	877 133	23%
Aktív időbeli elhatárolások	91 694	57 150	34 544	60%
Forgóeszközök összesen	17 796 226	10 152 518	7 643 708	75%
Eszközök összesen	31 331 857	28 962 106	2 369 751	8%



Társaság neve:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság

Telefon: (1) 430-3620

Társaság címe:

1113 Budapest, Bartók B. út 152.

Telefax: (1) 430-3629

Ágazati besorolás:

Vagyonkezelés

E-mail cím: forras@forras.hu

Beszámolási időszak:

2018. december 31.

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidas Emese

	adatok e Ft-ban			
<i>Források (passzívák)</i>	2018.12.31 (A)	2017.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Saját tőke				
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001	0	0%
Tőketartalék	6 223 662	6 223 662	0	0%
Eredménytartalék	8 114 463	8 042 557	71 906	1%
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	23 338 126	23 266 220	71 906	0%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1 964 484	1 736 516	227 968	13%
Saját tőke összesen	25 302 610	25 002 736	299 874	1%
Hosszú lejáratú kötelezettségek			0	
Pénzügyi kötelezettségek	279 473	448 550	-169 077	-38%
Halasztott adó kötelezettségek	111 664	109 482	2 182	2%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	137 705	66 696	71 009	106%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	528 842	624 728	-95 886	-15%
Rövid lejáratú kötelezettségek			0	
Szállítói kötelezettségek	177 819	113 948	63 871	56%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 336 484	2 581 484	1 755 000	68%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	30 269	7 200	23 069	320%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	587 714	222 912	364 802	164%
Pénzügyi kötelezettségek	368 119	409 098	-40 979	-10%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5 500 405	3 334 642	2 165 763	65%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	31 331 857	28 962 106	2 369 751	8%



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés
Beszámolási időszak: 2018. december 31.

Telefon: (1) 430-3620
Telefax: (1) 430-3629
E-mail cím: forras@forras.hu
Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

PK4. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban			Változás % (C)/(B)
	2018.12.31 (A)	2017.12.31 (B)	C = A-B	
Értékesítés nettó árbevétele	1 507 610	1 454 271	53 339	-4%
			0	
Anyagköltségek	-659 447	-574 154	-85 293	13%
Személyi jellegű ráfordítások	-362 364	-347 589	-14 775	4%
Igénybe vett szolgáltatások	-555 746	-459 137	-96 609	17%
Aktivált saját teljesítmények értéke	210 914	165 910	45 004	-21%
Egyéb bevételek	1 701 157	299 653	1 401 504	-82%
Egyéb ráfordítások	-677 210	-257 810	-419 400	62%
Értékcsökkenés és amortizáció	-239 963	-225 659	-14 304	6%
Működési költségek	-582 658	-1 398 786	816 128	-140%
MŰKÖDÉSI EREDMÉNY	924 952	55 485	869 467	-94%
Pénzügyi bevételek	383 075	2 087 146	-1 704 071	445%
Pénzügyi ráfordítások	-540 944	-164 546	-376 398	70%
Részesedés tőke módszerrel értékelt vállalatok eredményéből	192 699	-878 461	1 071 160	-556%
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	34 830	1 044 139	-256 513	2898%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	959 782	1 099 624	612 954	15%
Jövedelemadók	-73 348	-148 312	74 964	-102%
ADÓZOTT EREDMÉNY FOLYTATÓDÓ TEVÉKENYSÉGBŐL	886 434	951 312	-64 878	7%
MEGSZÚNT TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYE	0	0	0	
Egyéb átfogó jövedelem			0	
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	886 434	951 312	-64 878	7%
Ebből:				
Anyavállalatra jutó rész	488 031	943 567		
Külső tulajdonosra jutó rész	398 403	7 745		
Egy részvényre jutó eredmény (Ft) - folytatódó tevékenységből				
Alap	177	190		
Hígtott	177	190		



Társaság neve:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság

Telefon:

(1) 430-3620

Társaság címe:

1113 Budapest, Bartók B. út 152.

Telefax:

(1) 430-3629

Ágazati besorolás:

Vagyonkezelés

E-mail cím:

forras@forras.hu

Beszámolási időszak:

2018. december 31.

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidasi Emese

PK5. Cash-flow kimutatás

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	2018.	2017.
Működési tevékenységből származó cash-flow		
Adózott eredmény	886 434	951 312
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	239 962	225 659
Társult vállalkozás badwill		-567 530
Goodwill értékvesztés		
Halasztott adó	-30 453	132 854
Működő tőke változásai		
Készletek változása	8 014	-9 193
Vevő és egyéb követelések változása	-3 495 282	-977 948
Pénzügyi eszközök változása	-877 133	3 353 822
Aktív időbeli elhatárolások változása	-34 544	39 240
Biológiai eszközök változása	-35 349	791
Szállítók változása	63 871	-133 688
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	2 199 319	545 691
Működési tevékenységből származó cash-flow	-1 075 161	3 561 010
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-29 826	-130 204
Biológiai eszközök (beszerzése) és értékesítése	-375	-19 725
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) és értékesítése	-306 860	-143 703
Részesevételek értékesítéséből származó bevétel	5 168 352	1 160 230
Részesevételek beszerzése	-370 734	-1 646 093
Befektetési tevékenységből származó cash-flow	4 460 557	-779 495
Finanszírozási tevékenységből származó cash-flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-139 047	-1 232 432
Osztalék fizetése	-200 000	-200 000
Kölcsön nyújtása	422 000	-400 000
Finanszírozási tevékenységekből származó cash-flow	82 953	-1 832 432
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	3 468 349	949 083
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 292 968	343 885
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	4 761 317	1 292 968



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek

A FORRÁS NyRt.-nek 2018.12.31-én összességében 1.127 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.

A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok

(Az Igazgatóság által vezetett részvénykönyv 2018. december 31-i állapota szerint)

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke					
	2017. december 31.			2018. december 31.		
	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db
Belföldi intézményi/társaság	87,43	88,41	7 869 068	89,17	90,65	8 025 058
Külföldi intézményi/társaság	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	4,46	3,77	401 243	4,63	4,49	417 052
Külföldi magánszemély	0,18	0,21	16 679	0,11	0,13	9 646
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos ³	0,57	0,85	51 440	0,43	0,57	38 766
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁴	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	5,77	6,76	519 520	4,08	4,16	367 428
ÖSSZESEN	100,00	100,00	9 000 000	100,00	100,00	9 000 000

Tulajdonosi kör megnevezése	Bevezetett sorozat („A” sorozat)						Bevezetett sorozat („B” sorozat)					
	2017. december 31.			2018. december 31.			2017. december 31.			2018. december 31.		
	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db
Belföldi intézményi/társaság	49,12	88,41	4 420 512	50,36	90,65	4 532 556	38,32	0	3 448 556	38,81	0	3 492 502
Külföldi intézményi/társaság	0	0	0	0	0	0	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	2,1	3,77	188 621	2,49	4,49	224 368	2,36	0	212 622	2,14	0	192 684
Külföldi magánszemély	0,11	0,21	10 257	0,07	0,13	6 444	0,07	0	6 422	0,03	0	3 202
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos ³	0,47	0,85	42 544	0,32	0,57	28 558	0,09	0	8 896	0,11	0	10 208
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	3,76	6,76	338 066	2,31	4,16	208 074	2,02	0	181 454	1,77	0	159 354
ÖSSZESEN	55,56	100,00	5 000 000	55,55	100,00	5 000 000	44,44	0	4 000 000	44,44	0	4 000 000

¹ Tulajdoni hányad

² A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

³ Pl.: MNV zRt., TB, Önkormányzat, 100%-os állami tulajdonban álló vállalatok stb.

⁴ Pl.: EBRD, EIB, stb.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

RS2. A saját tulajdonban lévő részvények mennyiségének (db) alakulása a bevezetett sorozatra vonatkozóan

„A” sorozatú törzsrészvények

	Résztesedés (január 01.)		Résztesedés (június 30.)		Résztesedés (szeptember 30.)	
	db	%	db	%	db	%
Társasági szinten	-	-	-	-	-	-
Leányvállalatok ¹	-	-	-	-	-	-
Összesen	-	-	-	-	-	-

¹ Konzolidációba bevont társaságok.

„B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények

	Résztesedés (január 01.)		Résztesedés (június 30.)		Résztesedés (szeptember 30.)	
	db	%	db	%	db	%
Társasági szinten	-	-	-	-	-	-
Leányvállalatok ¹	-	-	-	-	-	-
Összesen	-	-	-	-	-	-

¹ Konzolidációba bevont társaságok.

RS3/1. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett „A” sorozatra vonatkozóan

Név	Letétkezelő (igen/nem)	Mennyiség (db)	Résztesedés a sorozaton belül (%) (két tizedes jegyig kérjük megadni)	Szavazati jog (%) (két tizedes jegyig kérjük megadni)
Arago Befektetési Holding Zrt.	-	4 448 481	88,97	88,97
Összesen		4 448 481	88,97	88,97

RS3/2. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett „B” sorozatra vonatkozóan

Név	Letétkezelő (igen/nem)	Mennyiség (db)	Résztesedés a sorozaton belül (%) (két tizedes jegyig kérjük megadni)	Szavazati jog (%) (két tizedes jegyig kérjük megadni)
Arago Befektetési Holding Zrt.		3 407 481	85,19	0,00
Összesen		3 407 481	85,19	0,00



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

RS4. A Kibocsátó értékpapír struktúrája

A Kibocsátó jegyzett tőkéje (Ft)	9 000 001 000
Az értékpapír előállítási módja	dematerializált
Az Értékpapír Típusa	tőzsrészvény
Részvényfajta	névre szóló
Névértéke	1 000 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003
Sorozat és sorszáma	„A”
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	teljeskörű
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	5 000 000 000 Ft

A Kibocsátó jegyzett tőkéje (Ft)	9 000 001 000
Az értékpapír előállítási módja	dematerializált
Az Értékpapír Típusa	osztaléksőbbbségi részvény
Részvényfajta	névre szóló
Névértéke	1 000 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003
Sorozat és sorszáma	„B”
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	szavazati joggal nem rendelkezik, osztaléksőbbbség (min. 5%), amennyiben a közgyűlés osztalék kifizetéséről dönt
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	4 000 000 000 Ft

A Kibocsátó jegyzett tőkéje (Ft)	9 000 001 000
Az értékpapír előállítási módja	dematerializált
Az Értékpapír Típusa	osztaléksőbbbségi részvény
Részvényfajta	névre szóló
Névértéke	1 000 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	„C”
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	szavazati joggal nem rendelkezik, osztaléksőbbbség (fix 1%), amennyiben a közgyűlés osztalék kifizetéséről dönt
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1 000 Ft



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

TSZ1. Általános cé adatok

A hatályos alapszabály kelte	2016. február 15.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Utolsó cégbírósági bejegyzés ideje	2018. október 17.
Utolsó cégbírósági bejegyzés száma	01-10-043872/239
A Kibocsátó alaptőkéje az üzleti év zárásakor	9 000 001 000 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama ¹	határozatlan
A Kibocsátó üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
A Kibocsátó auditorának neve és címe:	BDO Magyarország Kft. kijelölt könyvvizsgáló: 2018.09.27-ig Kékesi Péter 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület 2018.09.27-től Baumgartner Ferenc 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület
A Kibocsátó közleményeinek közzétételi helye	www.forras.hu , www.bet.hu , www.kozzetetelek.hu
A Kibocsátó tevékenységi köre (TEÁOR '08 számok alapján)	6420 Vagyonkezelés (holding) /főtevékenység/ 7010 Üzletvezetés 4110 Épületépítési projekt szervezése 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele 6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 6831 Ingatlanügynöki tevékenység 7711 Személygépjármű kölcsönzése 7022 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás 7490 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

TSZ2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	2018.01.01	2018.06.30	2018.12.31
Társasági szinten	6	6	6
Csoport szinten	61	68	85



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

TSZ3. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT, SP	Dr. Hidasi Emese	elnök vezérigazgató	2004.09.14. 2009.04.29.	2019.04.30.	-
IT	Leisztinger Tamás	tag	2016.06.01.	2019.04.30.	-
IT	Burány-Török Andrea Hajnalka	tag	2016.06.01.	2019.04.30.	-
IT	Sasinszki Ágnes	tag	2018.04.2.	2019.04.30.	-
FB	Gránicz János	elnök	2004.09.14.	2019.04.30.	-
FB	Dr. Felföldi Nóra	tag	2006.08.14.	2019.04.30.	-
FB	Kiss-Forgács Éva Mária	tag (Audit Biz.)	2012.04.27	2019.04.30.	-
FB	Dr. Kiss Veronika	tag (Audit Biz.)	2006.08.14.	2019.04.30.	-
FB	Dr. Szöllösi Júlia	tag (Audit Biz.)	2013.04.30.	2019.04.30.	-
Saját részvény tulajdon (db) ÖSSZESEN:					-

¹ Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

Soronkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódó adatlap

ST1. A tárgyidőszakban megjelent rendszeres és rendkívüli tájékoztatások

2018. 01. 10.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. vételi jog gyakorlását követően a FuturAqua Ásványvíztermelő és Vagyonkezelő nyRt. törzstőkéjének 24,22%-át megtestesítő részvények tulajdonjogával rendelkezik
2018. 01. 22.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közlemény a FORRÁS nyRt.-t könyvvizsgáló BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. által kijelölt személyében felelős könyvvizsgáló változásáról
2018. 01. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 02. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 03. 26.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó
2018. 04. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 04. 05.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések
2018. 04. 27.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési határozatok
2018. 04. 27.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Éves Jelentés
2018. 04. 27.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	FT Jelentés
2018. 05. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	2018. április 28. napjától kezdődően legfeljebb 2019. április 30. napjáig terjedő időtartamra a FORRÁS nyRt. új igazgatósági tagja Sasinszki Ágnes
2018. 05. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 05. 09.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítés következtében a FuturAqua Ásványvíztermelő és Vagyonkezelő nyRt.-ben fennálló részesedésének mértéke 2,23%-ra csökkent
2018. 05. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 06. 12.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. üzletrész adásvételi szerződést írt alá a Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Kft. törzstőkéjének 38,28%-át megtestesítő üzletrész tulajdonjogának átruházása tárgyában
2018. 06. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Kft.-ben lévő 38,28%-os üzletrész tulajdonjoga megszűnt
2018. 06. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 07. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 08. 10.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közlemény a 2017. év után járó osztalék kifizetésének rendjéről
2018. 08. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 09. 25.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	A 2018. évi I. féléves jelentés közzététele



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

2018. 09. 27.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közlemény a FORRÁS nyRt.-t könyvvizsgáló BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. által kijelölt személyében felelős könyvvizsgáló változásáról
2018. 09. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	A 2018. 09. 25. napján közzétett 2018. évi I. féléves jelentés kiegészítése; a 2018. évi I. féléves jelentés ismételt közzététele
2018. 10. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 10. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 11. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2018. 12. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

BÉT honlap = www.bet.hu, FORRÁS honlap= www.forras.hu, MNB = Magyar Nemzeti Bank tájékoztatása = kozszetek.mnb.hu



Társaság neve:
Társaság címe:
Ágazati besorolás:
Beszámolási időszak:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Vagyonkezelés
2018. december 31.

Telefon: (1) 430-3620
Telefax: (1) 430-3629
E-mail cím: forras@forras.hu
Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

1. sz. melléklet (Egyedi beszámoló)

FORRÁS nyRt.				
EGYEDI MÉRLEG				
			adatok e Ft-ban	
<i>Eszközök (aktívák)</i>	2018.12.31 (A)	2017.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Éven túli eszközök				
Ingtatlanok, gépek, berendezések	7 744	8 204	-460	-6%
Befektetési célú ingatlanok	296 980	296 980	0	0%
Immateriális eszközök	196		196	
Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	3 666 607	10 763 065	-7 096 458	-66%
Értékpapírok	1 269 285	1 350 733	-81 448	-6%
Tartós követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 185 074	1 620 856	3 564 218	
Egyéb éven túli követelések		400 000	-400 000	-100%
Biológiai eszközök			0	
Halasztott adókövetelések			0	
Éven túli eszközök összesen	10 425 886	14 439 838	-4 013 952	-28%
Forgóeszközök			0	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	4 004 254	1 103 850	2 900 404	263%
Vevő- és egyéb követelések	511 232	128 166	383 066	299%
Tényleges jövedelemadó követelések	9 953	15 161	-5 208	-34%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 806 465	3 825 319	981 146	26%
Készletek		21	-21	-100%
Biológiai eszközök			0	
Pénzügyi eszközök	277 612	569 274	-291 662	-51%
Aktív időbeli elhatárolások	1 259	537	722	134%
Forgóeszközök összesen	9 610 775	5 642 328	3 968 447	70%
Eszközök összesen	20 036 661	20 082 166	-45 505	0%
<i>Források (passzívák)</i>	2018.12.31 (A)	2017.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Saját tőke				
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001	0	0%
Tőketartalék	6 223 663	6 223 663	0	0%
Eredménytartalék	3 549 118	3 723 186	-174 068	-5%
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	18 772 782	18 946 850	-174 068	-1%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés			0	
Saját tőke összesen	18 772 782	18 946 850	-174 068	-1%
Hosszú lejáratú kötelezettségek			0	
Pénzügyi kötelezettségek			0	
Céltartalékok			0	
Halasztott adó kötelezettségek	10 176	8 191	1 985	24%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			0	
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	10 176	8 191	1 985	24%
Rövid lejáratú kötelezettségek			0	
Szállítói kötelezettségek	1 523	993	530	53%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 228 542	1 096 987	131 555	12%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	23 638	22 707	931	4%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		6 438	-6 438	-100%
Pénzügyi kötelezettségek			0	
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 253 703	1 127 125	126 578	11%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	20 036 661	20 082 166	-45 505	0%



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152. Telefax: (1) 430-3629
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu
Beszámolási időszak: 2018. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

FORRÁS nyRt.				
EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS				
adatok e Ft-ban				
A tétel megnevezése	2018.12.31 (A)	2017.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Értékesítés nettó árbevétele	69 522	68 872	650	-1%
			0	
Anyagköltségek	-6 938	-7 368	430	-6%
Személyi jellegű ráfordítások	-52 957	-40 380	-12 577	24%
Igénybe vett szolgáltatások	-121 458	-118 342	-3 116	3%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	
Egyéb bevételek	503	9 995	-9 492	1887%
Egyéb ráfordítások	-18 280	-29 002	10 722	-59%
Értéksökkenés és amortizáció	-2 767	-3 163	396	-14%
Működési költségek	-201 897	-188 260	-13 637	7%
MŰKÖDÉSI EREDMÉNY	-132 375	-119 388	-12 987	10%
Pénzügyi bevételek	602 158	2 113 821	-1 511 663	251%
Pénzügyi ráfordítások	-434 737	-1 494 893	1 060 156	-244%
Részesedés tökemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből			0	
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	167 421	618 928	-2 571 819	270%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	35 046	499 540	-2 584 806	1325%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés			0	
Adóráfordítás	-7 128	-7 588	460	-6%
Adóráfordítás (halasztott adó miatt)	-1 985	-99 805	97 820	-4928%
NETTÓ EREDMÉNY	25 933	392 147	-366 214	1412%
Egyéb átfogó jövedelem			0	
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	25 933	392 147	-366 214	1412%
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)				
Alap	5	78		
Hígitott	5	78		

Budapest, 2019. április 5.


FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.

FORRÁS
Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.
1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Tel: 430-36-20; Fax: 430-36-28
-2-