



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:

2017. december 31.

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidas Emese

Forrás

A

FORRÁS

**Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság**

2017. 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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Tartalomjegyzék

I.	ÁLTALÁNOS CÉGADATOK	4
II.	JELENLÉGI ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRA, TULAJDONOSI KÖR	4
III.	VÁLLALATVEZETÉS, FOGLALKOZTATÁS	4
IV.	A FORRÁS VÁLLALATCSOPORT TEVÉKENYSÉGE ÉS GAZDÁLKODÁSA	4
4.1.	RÖVID TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS	4
4.2.	A FORRÁS VÁLLALATCSOPORT TEVÉKENYSÉGE	6
4.3.	A FORRÁS NYRT. KONSZOLIDÁCIÓS KÖRÉBE VONT VÁLLALKOZÁSOK	6
4.4.	A FORRÁS NYRT. INGATLAN ÁLLOMÁNYA	8
4.5.	LIKVID ÉS TŐZSDEI RÉSZVÉNY PORTFOLIÓ	9
4.6.	2017-BEN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS ESEMÉNYEK	9
4.6.1.	ALAPTÖKÉT ÉRINTŐ ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK	9
4.6.2.	SZEMÉLYI ÉS SZERVEZETI VÁLTOZÁSOK	9
4.6.3.	TULAJDONOSI STRUKTÚRÁBAN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK	9
4.2.4.	KAPCSOLATI TEENDŐK	9
4.6.5.	2017. DECEMBER 31. ÉS A JELENTÉS KÉSZÍTÉSE KÖZÖTTI IDŐSZAKÁBAN TÖRTÉNT LÉNYEGES ESEMÉNYEK	10
4.6.6.	VÁLLALATIRÁNYÍTÁSI SZABÁLYOK	10
V.	A FORRÁS NYRT. GAZDÁLKODÁSA A 2017-ES ÜZLETI ÉVBEN	10
VI.	A 2017. ÉV NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT ÖSSZEÁLLÍTOTT KONSZOLIDÁLT ADATAINAK ELEMZÉSE	10
6.1.	AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁS ELEMZÉSE	10
6.2.	A MÉRLEG ELEMZÉSE	11
VII.	ÖSSZEFOGLALÁS	16
	A KIBOCSÁTÓ NYILATKOZATA	16
	TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	16
	ADATLAPOK	18
	PK5. CASH-FLOW KIMUTATÁS	21
	PK6. MÉRLEGEN KÍVÜLI JELENTŐSEBB TÉTELEK	21
	A RÉSZVÉNYSTRUKTÚRÁHOZ, A TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK	22
	RS1. TULAJDONOSI STRUKTÚRA, A RÉSZESÉDÉS ÉS SZAVAZATI ARÁNY MÉRTEKE	22
	RS2. A SAJÁT TULAJDONBAN LÉVŐ RÉSZVÉNYEK MENNYISÉGÉNEK (DB) ALAKULÁSA A BEVEZETETT SOROZATRA VONATKOZÓAN	22
	RS3/1. AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN) A BEVEZETETT „A” SOROZATRA VONATKOZÓAN	23
	RS3/2. AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN) A BEVEZETETT „B” SOROZATRA VONATKOZÓAN	23
	RS4. A KIBOCSÁTÓ ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRÁJA	23
	TSZ1. ÁLTALÁNOS CÉGADATOK	24
	TSZ2. TELJES MUNKAIIDŐBEN FOGLALKOZTATOTTAK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA (FŐ)	25
	TSZ3. VEZETŐ ÁLLÁSÚ SZEMÉLYEK, ÉS A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ (STRATÉGIAI) ALKALMAZOTTAK	25
	SORONKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAP	25
	ST1. A TÁRGYIDŐSZAKBAN MEGJELENT RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSOK	25
	1. SZ. MELLÉKLET (EGYEDI BESZÁMOLÓ)	27



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: 2017. 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, 2017. 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 2017. 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 2017. évre a következő:

Név	Székhely	Jegyzett tőke eFt-ban (2017.12.31.)	FORRÁS NyRt. tulajdoni hányada (%)	Konzoli dációs 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 Játésházak 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
Ligetfürdő Kft.	6726 Szeged, Torontál tér 1.	6 353 054	38,20	T
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	60,00	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

Az elmúlt év azonos időszakához képest a konszolidációs körben történt változások az alábbiak:

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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidas Emese

Új társaságként került a körbe

- a Kreditor Zrt. által alapított RUBBER Invest Kft., a Forrás nyRt. közvetett tulajdoni hányada 60%, valamint
- a Stúdió-V Kft. 48,35%-os üzletrésze, mely a Forrás nyRt. közvetlen tulajdona.

A konszolidációs körből kikerült társaságok:

- 2017. évben a Forrás nyRt. értékesítette az Adabuild Kft-ben lévő 50%-os üzletrészt, az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben megmaradt részvénytársaságját, a Badacsony Park Kft-ben lévő 100 %-os és az Iglói úti Lakópark Kft. lévő szintén 100 %-os üzletrészeit, valamint a Marmion Kft. 49,74%-os üzletrészt;
- a Kreditor zRt. értékesítette a Kreditor Consult Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt, így a Forrás nyRt. közvetett tulajdoni hányada is megszűnt.

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) törzstőkével. 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 törzstőke emeléssel 40 vagyonelem került a Társaság tulajdonába, az apport-csomag 22 kisebbségi és 4 többségi tulajdonrészről, 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



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

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

A Társaság könyvvizsgálója 2017. április 28-ig: Magyar Szakértő Holding Könyvvizsgáló, Pénzügyi és Vezetési Tanácsadó Kft. (1115 Budapest, Ozorai utca 4. 1. em. 1.), a kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Matukovics Gábor (1115 Budapest, Ozorai utca 4.) volt. 2017. április 29-től: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület), a kijelölt könyvvizsgáló Kékesi Péter (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület), IFRS nyilvántartási szám 007128.

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 2017. december 31-én 87,29%, szavazati aránya 88,97 %.

A Társaság a Közgyűlés számára a 2017. évi üzleti év után 200.000.010 Ft osztalékot javasol fizetni a következők szerint:

- 1 db 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbégi részvény után részvényenként 50 Ft-ot,
- 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú osztalékelsőbbégi 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 kozzetetelek.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
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



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től
Dr. Szöllösi Júlia 2013. 04. 29-től

Az Audit Bizottság tagjai:

Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től
Dr. Szöllösi 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.

ADABUILD KFT.

2017-ben a Forrás nyRt. értékesítette az Adabuild Kft-ben lévő 50%-os üzletrészét.

ALCSISZIGETI MG. ZRT.

2016. üzleti évben megkezdődött az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő részvénycsomag értékesítése, majd 2017-ben értékesítésre a került megmaradt hányad is.

ALPENDORF LACHTAL GMBH.

A társaság Lachtalban egy 1.650 m magasan megépített sífalu beruházója. 2017.évben is bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységet folytatott.

BADACSONY PARK KFT.

A Kft. 100 %-os üzletrészének értékesítése a 2017. üzleti év első félévében megtörtént.

CENTERMODUL-1 SZOLGÁLTATÓ KFT.

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

CENTERMODUL-5 SZOLGÁLTATÓ KFT.



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

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

„ECSER KÖZMŰ” SZOLGÁLTATÓ KFT.

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak 2017-ben árbevétele áramdíj továbbszámlázásból adódott.

FERIHEGY FIELD Zrt.

A Ferihegy Field Zrt. 50%-os részesedése a Centermodul-5 Kft. tulajdonában van, fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. Árbevétel szerző tevékenységet a társaság nem végez. A Forrás nyRt. közvetett tulajdoni hányada 30 %, társult vállalkozásként kerül a konszolidált beszámolóba.

FOR- FIVE Kft.

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

FORIGLO Ingatlanüzemeltető Kft.

A Kft. feladatai az átadott ingatlanok biztonságos és hatékony üzemeltetése. A társaság tevékenységét nyereségesen végzi.

FROMENT KFT.

A FROMENT Kft. taggyűlése által elhatározott – 90.000 e Ft névértékű új törzsbetét kibocsátása útján történő – tőkeemelés következtében a Forrás nyRt. közvetlen részesedése 22,41%-ra, közvetett részesedése – a Miklósfa Mg. zRt. révén – pedig 22,95%-ra csökkent. A továbbiakban a társaság a konszolidációs körben tárult vállalkozásként szerepel.

IGLÓI ÚTI LAKÓPARK KFT.

A Kft. 100 %-os üzletrész a 2017-ben értékesítésre került.

JBB INVEST KFT.

A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, valamint saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, de 2017-ben 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. Bevételszerző 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 CONSULT KFT.



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

A Kreditor Consult Kft-ben lévő teljes üzletrészt alapítója a Kreditor zRt. 2017. év elején értékesítette, így a Kft. kikerült a konszolidációs körből.

KREDITOR SAVARIA KFT.

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

LIGETFÜRDŐ KFT.

A társaság bevételszerző tevékenységét a tulajdonában álló szállodák, valamint fürdő üzemeltetéséből szerzi.

MARMION INGATLANFORGALMAZÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

A Kft. tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, a Kft-nek árbevétele jelen időszakban nem származott. A Forrás nyRt. 2017. év végén értékesítette a tulajdonában lévő üzletrészt.

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.

MONARCHIA PARK BETRIEBS GMBH.

Az osztrák székhelyű társaság 100%-os tulajdonosa az Alpendorf Lachtal GmbH. A konszolidációba 50%-os közvetett tulajdonként kerül. A GmbH. sajátossága, hogy bevételszerző tevékenységének döntő hányadát januártól áprilisig bonyolítja.

RUBBER INVEST KFT.

A RUBBER Invest Kft.-t 2017-ben alapította a Kreditor Zrt., a konszolidációba 60%-os közvetett tulajdonként kerül. Fő tevékenysége hulladék újrahasznosítása, de bevételszerző tevékenységét nem kezdte meg.

SÁGIKERT MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET

A Szövetkezetben a Miklósfai Mezőgazdasági zRt. 27,03%-os hányaddal rendelkezik, a Forrás nyRt. a konszolidációba társult vállalkozásként vonja be. A Szövetkezet tevékenységet nem végez.

STÚDIÓ-V KFT.

A Stúdió-V Kft. 48,35%-os üzletrészt a Forrás nyRt. tőkeemelés útján szerezte. A Kft. fő tevékenysége vagyonkezelés, bevétele nagy részét 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. bérbeadás útján hasznosítja.



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

- 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 portfólió

A likvid portfólióban a Forrás nyRt. kizárólag pénzüpi eszközöket tart, melyeket az IAS 39 standard alapján kereskedési célúként sorolt be. Ennek megfelelően értékelésük 2017. december 31-én valós értéken történt.

4.6. 2017-ben bekövetkezett jelentős események

4.6.1. Alaptőkét érintő események, változások

Alaptőkét érintő változás 2017-ben nem volt.

4.6.2. Személyi és szervezeti változások

Az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság, valamint a Felügyelő Bizottság független tagjaiból álló Audit Bizottság tagjaiban változás 2017-ben nem volt.

4.6.3. Tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások

2017-ben a többségi tulajdonosi struktúrában változás nem volt.

Tulajdonos	Tulajdonosi szerkezet (%)		
	Jegyzett tőkéhez viszonyítva	Törzsrészvényen belüli „A” sorozat	Osztalék-elsőbbbségi 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

4.2.4. 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. 2017.03.28-án került közzétételre a közgyűlési meghívó 2017.04.28. 10.00 órára, majd 2017.04.04-én a Közgyűlés számára elfogadásra javasolt auditált, magyar és IFRS számviteli elvek szerint összeállított 2016. december 31-i éves beszámoló, az Igazgatóság osztalékjavaslata, az Audit Bizottság és a Felügyelő Bizottság véleménye, a BÉT számára elkészített nyilatkozat a Felelős Társaságirányítási elvekről, továbbá 2017.04.28-án a közgyűlés határozatai. A közgyűlést Társaságunk rendben megszervezte és lebonyolította. 2017. május 19-én került közzétételre a 2017. január 01-től 2017. május 19-ig terjedő időszak Időközi vezetőségi beszámolója. A 2016. évi osztalék kifizetésének rendjéről szóló tájékoztatás 2017. augusztus 01-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



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

www.bet.hu és a felügyelet által működtetett honlapon kozzetelek.mnb.hu is. A 2016. 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. 2017. 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);
- A Domestore Kft. 6,53%-os üzletrészesének adásvételi szerződése aláírásra került, az eladás könyv szerinti értéken zajlott.

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 (mnb.kozzetelek.hu) mellett elektronikus formában legkésőbb 2018. április 28. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető (www.forras.hu).

V. A FORRÁS nyRt. gazdálkodása a 2017-es 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 20.082.166 eFt, adózott eredménye pedig 392.147 eFt.

VI. A 2017. év Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint összeállított konszolidált adatainak elemzése

Vállalatcsoportunk konszolidált szinten a 2017. évet 28.962.106 eFt mérlegfőösszeggel és 951.312 eFt csoportra jutó adózott eredménnyel zárta, melyből az anyavállalatra jutó rész 943.567 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 elengedhetetlenek tartottunk bemutatni.

6.1. Az eredmény-kimutatás elemzése

A Forrás cégcsoport a 2017. évi konszolidált szintű adózott eredménye 951,3 m Ft, a kisebbségi tulajdonosokra jutó eredmény kivonásával a csoportszintű adózott eredmény pedig 943,6 m Ft.

Az értékesítés nettó árbevétele 1.454,3 m Ft, a bázishoz képest 245,8 m Ft-tal csökkent. A tevékenységi megoszlásból látható, hogy a csoport árbevétel legnagyobb hányadát továbbra is



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

az ingatlanforgalmazási és –üzemeltetési tevékenységet végző társaságok adják. Az árbevétel 30,2%-a származik exportból.

Az anyagjellegű ráfordítások értéke 574,2 m Ft, a csökkenés 12,1 m Ft.

A személyi jellegű ráfordítások cégcsoport szinten 347,6 m Ft-ot adnak, a bázishoz mért csökkenés 53,6 m Ft.

Az igénybe vett szolgáltatások 459,1 m Ft tekintetében 88 m Ft a kiadások csökkenése.

Az aktivált saját teljesítmények értéke 165,9 m Ft, a változás 42,2 m Ft, mely a csoport egyetlen mezőgazdasági társaságának eredménye (Miklósai Mg. zRt).

Az egyéb bevételek értéke 299,7 m Ft, a bázishoz képest 27,8 m Ft-tal csökkent. Az egyéb bevételek legjelentősebb tétele ez évben is 229,4 m Ft támogatás, további lényegesebb összetevő a tárgyi eszköz értékesítésből származó bevétel, mely 46,7 m Ft volt.

Az egyéb ráfordítások értéke 257,8 m Ft, mely 102,7 m Ft-tal alacsonyabb az előző évnél. Jelentősebb tételek: értékesített követelés 40 m Ft; tárgyi eszköz értékesítés 48,5 m Ft; céltartalék, értékvesztés, leírások 58,4 m Ft; helyi adók 63,2 m Ft.

Az értékcsökkenés a tárgyévben 225,7 m Ft, a bázishoz képest 11,1 m Ft-tal több amortizáció került elszámolásra.

A pénzügyi bevételek 2.087,1 m Ft-os értéke jelentős mértékben, 1.590,1 m Ft-tal nőtt. A pénzügyi bevételek főbb tételei: részesedések értékesítéséből származó árfolyamnyereség 1.234,3 m Ft; további árfolyamnyereségek 505,8 m Ft; az IAS 39 szerint besorolt kereskedési célú értékpapírok átértékeléséből eredő eredmény 290 m Ft.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 164,5 m Ft, a bázis évhez mérten csökkent a 102,7 m Ft-tal. A ráfordítások összetevői: fizetett kamatok 87,5 m Ft; valamint egyéb árfolyamveszteség 77 m Ft.

A részesedés a társult vállalatok eredményéből -878,5 m Ft, mely a társult vállalkozások saját tőke változásának anyavállalatra jutó része. A bázishoz mért csökkenés 853,4 m Ft.

6.2. A Mérleg elemzése

A FORRÁS cégcsoport a 2017. évet konszolidált szinten 28.962,1 m Ft mérlegfőösszeggel zárta.

Az ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK főcsoporton belül **az ingatlanok, gépek, berendezések** értéke 3.699,5 m Ft, a csökkenés 100,4 m Ft. A mérlegérték tételei: ingatlanok 711,1 m Ft; gépek, berendezések 467,2 m Ft; befejezetlen beruházások és előlegek 2.521,2 m Ft.

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke 2.101,4 m Ft, 304,4 m Ft a csökkenés.

Az immateriális javak értéke 4,4 m Ft, a változás -3,2 m Ft, főként a konszolidációs körből kikerült vállalkozások okán.

A goodwill értéke változatlanul 58,4 m Ft.

A befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban főcsoport értéke 10.957,7 m Ft, a növekedés 1.456,7 m Ft, melyet a következő tábla mutat be.

Társaság neve	adatok m Ft-ban	
	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

Adabuild Kft.	-	162,8
Alcsiszigeti Mg. zRt.	-	617,9
Alpendorf Lachtal GmbH.	48,0	38,2
Arago Hotels zRt.	96,1	96,1
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.049,0	1.049,0
Athlon zRt. fa.	-	-
Domestore Kft.	2.784,2	439,0
Ferihegy Field Zrt.	1,1	1,1
Froment Kft.	38,6	-
FuturAqua nyRt.	-	24,3
Green Tyre Zrt.	165,0	165,0
JBB Invest Kft.	-	-
Kackac Zrt.	-	5,7
Ligetfürdő Kft.	5.077,1	6.500,0
Marmion Kft.	-	93,5
Monarchia Park Betriebs GmbH.	250,6	248,1
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet	0,1	0,1
Sunbelt Developments zRt.	59,5	59,5
Stúdió-V Kft.	1.387,6	-
Egyéb	0,1	0,7
Összesen	10.957,7	9.501,0

Az értékpapírok mérlegsor 1.350,7 m Ft-os értéke 457,1 m Ft-tal csökkent, melyet az anyavállalat által visszaváltott értékpapír magyaráz.

Az egyéb tartósan adott kölcsön 422 m Ft, a növekedés 400 m Ft, melyet a Forrás nyRt. egy követelésének rövid lejáratából hosszú lejáratú követelések közé történő átvezetése okoz.

Az éven túli biológiai eszközök sor tétele a konszolidációs körben maradt mezőgazdasági társaság (Miklósfai Mg. Zrt.) tenyészállatai, illetve erdőstítése, értékük 193,8 m Ft, a csökkenés 19,7 m Ft.

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 2017-ben és 2016-ban:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	-	-9,6



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

Ingtalanok, gépek, berendezések	65,9	67,5
Veszteségelhatárolás	-31,2	-164,8
Fejlesztési tartalék	2,0	3,6
Konzolidáció miatti hatások	51,1	3,3
	87,8	-91,4
Levonható különbözet összesen	-31,2	-165,8
Adóköteles különbözet összesen	119,0	74,4
	87,8	-91,4
Halasztott adókövetelés összesen	21,7	145,8
Halasztott adókötelezettség összesen	109,8	54,5

A veszteségelhatárolásra elszámolt halasztott adókövetelésekre 2017-ben 97.264 eFt értékvesztés került elszámolásra.

A FORGÓESZKÖZÖK főcsoporton belül a **pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek** értéke 1.293 m Ft (a növekedés 949,1 m Ft). A mérleg sor összetevői közül a pénztárak összes értéke 3,3 m Ft, míg a bankszámlák összege 1.290 m Ft. A változást főként a Forrás nyRt. bankbetéteinek növekedése okozta.

A vevő és egyéb követelések 724,4 m Ft, összetevői: a vevők állománya 121,5 m Ft; az egyéb követelések mérleg sor értéke 602,9 m Ft. A bázishoz mért csökkenés összesen 399,5 m Ft, melyet Forrás nyRt. által a vevők közül az egyéb tartós követelések közé átvett 400 m Ft okoz.

Tényleges jövedelemadó követelés csoport szinten 2017. december 31-én 12,1 m Ft.

A követelések kapcsolt vállalkozással szemben 3.798 m Ft; a csökkenés 1.268 m Ft melyet a következő táblázat mutat be.

Kölcsönt kapó társaság	adatok m Ft-ban	
	2017. december 31.	2016. december 31.
Alcsiszigeti Mg. zRt.	-	30,3
Alkotmány Agro Mg. Zrt.	20,1	-
Alpendorf Lachtal GmbH.	183,7	182,9
Arago Befektetési Holding Zrt.	2.177,3	2.022,1



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Zrt.	253,1	-
Arago Hotels Zrt.	15,4	-
Borsodsport Kft.	105,6	-
Boston-Consult Kft.	25,0	-
Dunavíz Kft.	0,2	-
Domestore Kft.	371,5	117,5
Erdők a Jövőért Nonprofit Kft.	0,5	-
Heiligenblut GmbH.	94,9	55,9
Ferihegy Fields Zrt.	10,0	-
Froment Kft.	34,7	-
Komáromi Mg. zRt.	0,3	10,2
Metalconstruct Zrt.	119,3	86,0
Stúdió-V Kft.	386,2	-
egyéb	0,2	25,0
Összesen	3.798,0	2.530,0

A készletek főcsoport 368,3 m Ft, a csökkenés 9,2 m Ft. A főcsoporton belül az anyagok értéke 42,9 m Ft; a befejezetlen termelés és félkész termékek 143,7 m Ft; a késztermékek 105,5 m Ft; az áruk 76,2 m Ft.

A biológiai eszközök forgóeszközök között kimutatott sora elsősorban növendék, hízó és egyéb állatot, illetve évelő növényeket tartalmaz. A tárgyévi érték 143,5 m Ft, a bázishoz mért csökkenés minimális (0,8 m Ft). A sort az egyetlen konszolidációs körben maradt mezőgazdasági társaság (Miklósfai Mg. Zrt.) mérlegadata adja.

A pénzügyi eszközök mérleg sor értéke tárgyévben 3.756,2 m Ft, a csökkenés a bázis évhez képest 3.353,8 m Ft. E soron kerül bemutatásra a konszolidációs körön kívüli társaságok részére nyújtott rövid lejáratú kölcsönök és azok kamatai (2.538,5 m Ft), az a faktor- és váltó követelések (649,4 m Ft), valamint az értékpapírok (568,3 m Ft). A csökkenést főként a faktor- és váltó követelések változása adja.

Aktív időbeli elhatárolások 57,2 m Ft, a csökkenés 84,1 m Ft. Összetevők: bevételek aktív időbeli elhatárolása 48,9 m Ft, a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 8,2 m Ft.

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK főcsoporton belül a **pénzügyi kötelezettségek** értéke 448,6 m Ft, a bázishoz mérten 126,6 m Ft-tal csökkent a hosszú lejáratú hitelállomány.

A halasztott társasági adó kötelezettség a tárgy évben 109,5 m Ft. Részletezés a halasztott társasági adó követelések bekezdésben található.

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 66,7 m Ft, mely a Miklósfai Mg. zRt. pénzügyi lízingből származó kötelezettsége. Az elmúlt évhez mért változás 13,7 m Ft csökkenés.

A RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK főcsoporton belül a **szállítói kötelezettségek** 113,9 m Ft, mely legnagyobb tétele jelen üzleti évben is a Miklósfai Mg. zRt. szállítói tartozása (104,9 m Ft). A csökkenés 142,4 m Ft, melyet jobbra szintén a Miklósfai Mg. zRt. okoz.



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

A kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sor értéke 2.581,5 m Ft, a bázishoz képest csökkenés 63,5 m Ft, az következő táblázat szerint.

	adatok m Ft-ban	
	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Adabuild Kft.	-	79,8
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.370,9	1.084,6
Alcsiszigeti Mg. zRt.	-	654,6
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	665,6	-
Boston Consult Kft.	2,9	416,1
Domestore Kft.	91,9	33,2
Hotel Palota Lillafüred Kft. (névváltozás előtt Eravis Kft.)	119,5	125,7
KÖKI East End Zrt.	15,1	-
Fűzvölgyi Agrár Zrt.	51,8	-
Gyékényesi Mg. Zrt.	12,6	-
Novamag Zrt.	0,4	-
Froment Kft.	2,7	-
Marmion Kft.	248,1	250,9
Összesen	<u>2.581,5</u>	<u>2.644,9</u>

Tényleges jövedelemadó kötelezettség csoport szinten 2017. december 31-én 7,2 m Ft.

Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások 222,9 m Ft, a növekedés nem számottevő (13,3 m Ft). A mérlegsor összetevői: egyéb kötelezettségek 180,4 m Ft és passzív időbeli elhatárolások 42,5 m Ft.

A **Pénzügyi kötelezettségek** sor a rövid lejáratú hitelek tartalmazza. Értéke 409,1 m Ft, a csökkenés 1.208,3 m Ft. A csökkenés fő tétele a Kreditor Zrt. rövid lejáratú hiteleinek csökkenése (1.105,9 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:	2017. 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, amelynek 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 2017. évi éves jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

- az éves jelentés valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt, 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 2017. 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 2018. április 28. 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).

Az Iroda nyitvatartási ideje:

Hétfő	10.00 - 14.00
Szerda	10.00 - 14.00
Péntek	10.00 - 12.00

További felvilágosítás:

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



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:	2017. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

A 2017. évi éves (összevont – konszolidált – üzleti) jelentés 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, 2018. április 19.



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

2017. december 31.

Telefon:

(1) 430-3620

Telefax:

(1) 430-3629

E-mail cím:

forras@forras.hu

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidasi 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 konzolidációs körbe tartozó társaságok adatait jelen vezetőségi beszámoló **Bevezetésében** mutatjuk be.

PK3. Mérleg

	adatok e Ft-ban			
<i>Eszközök (aktívák)</i>	2017.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Éven túli eszközök				
Ingatlanok, gépek, berendezések	3 699 539	3 799 942	-100 403	-3%
Befektetési célú ingatlanok	2 101 404	2 405 824	-304 420	-13%
Immateriális eszközök	4 394	7 579	-3 185	-42%
Goodwill	58 367	58 367	0	0%
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	10 957 690	9 501 034	1 456 656	15%
Értékpapírok	1 350 733	1 807 840	-457 107	-25%
Egyéb tartóssan adott kölcsönök	422 000	22 000	400 000	1818%
Biológiai eszközök	193 756	174 031	19 725	11%
Halasztott adókövetelések	21 705	145 839	-124 134	-85%
Éven túli eszközök összesen	18 809 588	17 922 456	887 132	5%
Forgóeszközök			0	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 292 968	343 885	949 083	276%
Vevő- és egyéb követelések	724 415	1 123 851	-399 436	-36%
Tényleges jövedelemadó követelések	12 066	1 953	10 113	518%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 797 954	2 529 968	1 267 986	50%
Készletek	368 312	359 123	9 189	3%
Biológiai eszközök	143 452	144 243	-791	-1%
Pénzügyi eszközök	3 756 201	7 110 023	-3 353 822	-47%
Aktív időbeli elhatárolások	57 150	141 234	-84 084	-60%
Forgóeszközök összesen	10 152 518	11 754 280	-1 601 762	-14%
Eszközök összesen	28 962 106	29 676 736	-714 630	-2%



Társaság neve:

Társaság címe:

Ágazati besorolás:

Beszámolási időszak:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan

működő Részvénytársaság

1113 Budapest, Bartók B. út 152.

Vagyonkezelés

2017. december 31.

Telefon:

Telefax:

E-mail cím:

Befektetői kapcsolattartó:

(1) 430-3620

(1) 430-3629

forras@forras.hu

Dr. Hidasi Emese

	adatok e Ft-ban			
<i>Források (passzívák)</i>	2016.12.31 (A)	2015.12.31 (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	8 042 557	7 298 990	743 567	10%
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	23 266 220	22 522 653	743 567	3%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1 736 516	1 701 633	34 883	2%
Saját tőke összesen	25 002 736	24 224 286	778 450	3%
Hosszú lejáratú kötelezettségek			0	
Pénzügyi kötelezettségek	448 550	575 114	-126 564	-22%
Halasztott adó kötelezettségek	109 482	54 480	55 002	101%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	66 696	80 427	-13 731	-17%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	624 728	710 021	-85 293	-12%
Rövid lejáratú kötelezettségek			0	
Szállítói kötelezettségek	113 948	256 359	-142 411	-56%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 581 484	2 644 941	-63 457	-2%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	7 200	14 168	-6 968	-49%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli	222 912	209 595	13 317	6%
Pénzügyi kötelezettségek	409 098	1 617 366	-1 208 268	-75%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 334 642	4 742 429	-1 407 787	-30%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	28 962 106	29 676 736	-714 630	-2%



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

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Vagyonkezelés
2017. december 31.

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

PK4. Eredménykimutatás

A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban			
	2017.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Értékesítés nettó árbevétele	1 454 271	1 700 023	-245 752	17%
			0	
Anyagköltségek	-574 154	-586 228	12 074	-2%
Személyi jellegű ráfordítások	-347 589	-401 180	53 591	-15%
Ígénybe vett szolgáltatások	-459 137	-547 151	88 014	-19%
Aktívált saját teljesítmények értéke	165 910	123 677	42 233	-25%
Egyéb bevételek	299 653	324 494	-24 841	8%
Egyéb ráfordítások	-257 810	-360 483	102 673	-40%
Értécsökkenés és amortizáció	-225 659	-214 525	-11 134	5%
Működési költségek	-1 398 786	-1 661 396	262 610	-19%
MŰKÖDÉSI EREDMÉNY	55 485	38 627	16 858	-30%
Pénzügyi bevételek	2 087 146	474 681	1 612 465	-77%
Pénzügyi ráfordítások	-164 546	-684 540	519 994	-316%
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	-878 461	-25 041	-853 420	97%
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	1 044 139	-234 900	239 051	-122%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 099 624	-196 273	255 909	-118%
Jövedelemadók	-148 312	113 535	-261 847	177%
ADÓZOTT EREDMÉNY FOLYTATÓDÓ TEVÉKENYSÉGBŐL	951 312	-82 738	1 034 050	-109%
MEGSZÜNT TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYE	0	-3 687 056	3 687 056	
Egyéb átfogó jövedelem			0	
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	951 312	-3 769 794	4 721 106	-496%
Ebből:				
Anyavállalatra jutó rész	943 567	-3 803 098		
Külső tulajdonosra jutó rész	7 745	33 304		
Egy részvényre jutó eredmény (Ft) - folytatódó tevékenységből				
Alap	190	-754		
Hígított	190	-754		
Egy részvényre jutó eredmény (Ft) - megszünt tevékenységből				
Alap	-	-737		
Hígított	-	-737		



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés
Beszámolási időszak: 2017. december 31.

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

PK5. Cash-flow kimutatás

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	2017.	2016.
Működési tevékenységből származó cash-flow		
Adózott eredmény	951 312	-3 769 794
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	225 659	214 525
Társult vállalkozás badwill	-567 530	0
Goodwill értékvesztés		148 963
Halasztott adó	132 854	-330 429
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-9 193	-67 342
Vevő és egyéb követelések változása	-977 948	-1 442 824
Pénzügyi eszközök változása	3 353 822	-4 202 284
Aktív időbeli elhatárolások változása	39 240	-33 732
Biológiai eszközök változása	791	-2 422
Szállítók változása	-133 688	44 385
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	545 691	547 768
Működési tevékenységből származó cash-flow	3 561 010	-8 893 186
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-130 204	-245 922
Biológiai eszközök (beszerzése) és értékesítése	-19 725	-10 516
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) és értékesítése	-143 703	-2 661
Részesedések értékesítéséből származó bevétel	1 160 230	3 250 000
Részesedések értékesítése		10 824 078
Részesedések beszerzése	-1 646 093	-6 500 000
Befektetési tevékenységből származó cash-flow	-779 495	7 314 979
Finanszírozási tevékenységből származó cash-flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-1 232 432	1 126 567
Osztalék fizetése	-200 000	-200 000
Kölcsön nyújtása	-400 000	305 000
Finanszírozási tevékenységekből származó cash-flow	-1 832 432	1 231 567
Kézpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	949 083	-346 640
Kézpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	343 885	690 525
Kézpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1 292 968	343 885

PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek

A FORRÁS NyRt.-nek 2017.12.31-én összességében 1.180 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Társaság címe: 1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés
Beszámolási időszak: 2017. december 31.

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

A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok

(Az Igazgatóság által vezetett részvénykönyv 2017. december 31-i állapota szerint)
RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke					
	2016. december 31.			2017. december 31.		
	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db
Belföldi intézményi/társaság	79,68	82,45	7 171 542	87,43	88,41	7 869 068
Külföldi intézményi/társaság	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	3,35	2,41	301 128	4,46	3,77	401 243
Külföldi magánszemély	0,09	0,06	8 066	0,18	0,21	16 679
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos ³	0,34	0,49	30 770	0,57	0,85	51 440
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁴	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	14,96	14,59	1 346 444	5,77	6,76	519 520
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)					
	2016. december 31.			2017. december 31.			2016. december 31.			2017. december 31.		
	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db	% ¹	% ²	Db
Belföldi intézményi/társaság	45,81	82,45	4 122 620	49,12	88,41	4 420 512	33,87	0	3 048 922	38,32	0	3 448 556
Külföldi intézményi/társaság	0	0	0	0	0	0	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	1,34	2,41	120 514	2,1	3,77	188 621	2,01	0	180 614	2,36	0	212 622
Külföldi magánszemély	0,03	0,06	3 016	0,11	0,21	10 257	0,05	0	5 050	0,07	0	6 422
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	0,27	0,49	24 560	0,47	0,85	42 544	0,07	0	6 210	0,09	0	8 896
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	8,1	14,59	729 290	3,76	6,76	338 066	6,86	0	617 154	2,02	0	181 454
ÖSSZESEN	55,56	100,00	5 000 000	55,56	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.

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 Konszolidációba bevont társaságok.



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

„B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények

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

¹ Konszolidációba 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

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	osztalékelsőbbbségi 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, osztalékelsőbbbség (min. 5%),



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

	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	osztalékelőbbségi 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, osztalékelőbbség (fix 1%), amennyiben a közgyűlés osztalék kifizetéséről dönt
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1 000 Ft

TSZ1. Általános cégedatok

A hatályos alapszabály kelte	2016. február 15.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Utolsó cégbírósági bejegyzés ideje	2018. január 29.
Utolsó cégbírósági bejegyzés száma	01-10-043872/235
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:	2017. április 28-ig: Magyar Szakértő Holding Kft. kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Matukovics Gábor 1115 Budapest, Ozorai utca 4. 2017. április 29-től: BDO Magyarország Kft. kijelölt könyvvizsgáló: Kékesi Péter 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



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

TSZ2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	2017.01.01	2017.06.30	2017.12.31
Társasági szinten	6	6	6
Csoport szinten	82	72	61

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	Bócsai Betta Bernadett	tag	2006.04.24.	2016.09.30.	-
IT	Leisztinger Tamás	tag	2016.06.01.	2019.04.30.	-
IT	Török Andrea Hajnalka	tag	2016.06.01.	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) Ö S S Z E S E N:					-

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

Soronkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódó adatlap

ST1. A tárgyidőszakban megjelent rendszeres és rendkívüli tájékoztatások

2017. 01. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 01. 06.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	A 2016.07.01-től 2016.11.18-ig terjedő időszak időközi vezetőségi beszámolójának módosítása
2017. 01. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 02. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 03. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó
2017. 03. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítette az Alcsiszigeti Mg. zRt. alaptőkéjének 21,61%-os részesedését, valamint az Adabuild Kft. jegyzett tőkéjének 50%-át megtestesítő üzletrészt.
2017. 03. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 04. 03.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. leányvállalata a Froment Kft. taggyűlése által elhatározott tőkeemelés következtében a FORRÁS nyRt. közvetlen részesedése 22,405%-ra, közvetett részesedése pedig 22,54%-ra csökkent.
2017. 04. 04.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések
2017. 04. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési határozatok
2017. 04. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Éves Jelentés
2017. 04. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	FT Jelentés
2017. 04. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 05. 19.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	A 2017.01.01-től 2017.05.19-ig terjedő időszak időközi vezetőségi beszámolója
2017. 05. 22.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítette a Badacsony Park Kft. 100%-os üzletrészt
2017. 05. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 05. 16.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítette az Iglói úti Lakópark Kft. 100%-os üzletrészt
2017. 06. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 07. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága



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: 2017. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

2017. 08. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közlemény a 2016. év után járó osztalék kifizetésének rendjéről
2017. 09. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 10. 02.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 10. 04.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	A 2017. évi I. féléves jelentés módosítása
2017. 10. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 11. 17.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. leányvállalata a Kreditor Zrt. egyszemélyes tulajdonlással megalapította a RUBBER Invest Gumifeldolgozó és Kereskedelmi Kft.-t, mely Kft.-ben a FORRÁS nyRt. közvetett tulajdona 60%
2017. 11. 19.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	A 2017.07.01-től 2017.11.19-ig terjedő időszak időközi vezetőségi beszámolója
2017. 11. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2017. 12. 12.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. előszerződés alapján értékesíteni kívánja a Ligetfürdő Kft.-ben meglévő 38,28%-os üzletrészt
2017. 12. 21.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítette a Marmion Kft.-ben lévő 49,74%-os üzletrészt, valamint megszerezte a STÚDIÓ-V kft. 48,35%-os üzletrészt
2017. 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 = kozzetelek.mnb.hu



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

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Vagyonkezelés
2017. 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				
Eszközök (aktívák)	2017.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Éven túli eszközök				
Ingatlanok, gépek, berendezések	8 204	20 247	-12 043	-59%
Befektetési célú ingatlanok	296 980	296 980	0	0%
Immateriális eszközök			0	
Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	10 763 065	10 323 147	439 918	4%
Értékpapírok	1 350 733	1 807 840	-457 107	-25%
Tartós követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 620 856	344 530	1 276 326	
Egyéb éven túli követelések	400 000	400 000	0	0%
Biológiai eszközök			0	
Halasztott adókövetelések		91 614	-91 614	-100%
Éven túli eszközök összesen	14 439 838	13 284 358	1 155 480	9%
Forgóeszközök			0	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 103 850	103 916	999 934	962%
Vevő- és egyéb követelések	128 166	3 836 321	-3 708 155	-97%
Tényleges jövedelemadó követelések	15 161		15 161	
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 825 319	2 700 133	1 125 186	42%
Készletek	21		21	
Biológiai eszközök			0	
Pénzügyi eszközök	569 274		569 274	
Aktív időbeli elhatárolások	537	62 113	-61 576	-99%
Forgóeszközök összesen	5 642 328	6 702 483	-1 060 155	-16%
Eszközök összesen	20 082 166	19 986 841	95 325	0%
Források (passzívák)	2017.12.31 (A)	2016.12.31 (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	3 723 186	3 531 039	192 147	5%
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	18 946 850	18 754 703	192 147	1%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés			0	
Saját tőke összesen	18 946 850	18 754 703	192 147	1%
Hosszú lejáratú kötelezettségek			0	
Pénzügyi kötelezettségek			0	
Céltartalékok			0	
Halasztott adó kötelezettségek	8 191		8 191	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			0	
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	8 191	0	8 191	
Rövid lejáratú kötelezettségek			0	
Szállítói kötelezettségek	993	4 223	-3 230	-76%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 096 987	1 174 579	-77 592	-7%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	22 707	29 774	-7 067	-24%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	6 438	14 166	-7 728	-55%
Pénzügyi kötelezettségek		9 396	-9 396	-100%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 127 125	1 232 138	-105 013	-9%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	20 082 166	19 986 841	95 325	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:

2017. december 31.

Befektetői kapcsolattartó:

Dr. Hidas Emese

FORRÁS nyRt.				
EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS				
adatok e Ft-ban				
A tétel megnevezése	2017.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Értékesítés nettó árbevétele	68 872	72 469	-3 597	5%
			0	
Anyagköltségek	-7 368	-6 217	-1 151	16%
Személyi jellegű ráfordítások	-40 380	-49 590	9 210	-23%
Ígénybe vett szolgáltatások	-118 342	-120 501	2 159	-2%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	
Egyéb bevételek	9 995	1 421	8 574	-86%
Egyéb ráfordítások	-29 002	-20 120	-8 882	31%
Értécsökkenés és amortizáció	-3 163	-3 961	798	-25%
Működési költségek	-188 260	-198 968	10 708	-6%
MŰKÖDÉSI EREDMÉNY	-119 388	-126 499	7 111	-6%
Pénzügyi bevételek	2 113 821	1 142 754	971 067	-46%
Pénzügyi ráfordítások	-1 494 893	-919 438	-575 455	38%
Részesedés tőkeemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből			0	
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	618 928	223 316	1 546 522	-64%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	499 540	96 817	1 553 633	-81%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés			0	
Adóráfordítás	-7 588	-19 718	12 130	-160%
Adóráfordítás (halasztott adó miatt)	-99 805	70 499	-170 304	171%
NETTÓ EREDMÉNY	392 147	147 598	244 549	-62%
Egyéb átfogó jövedelem			0	
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	392 147	147 598	244 549	-62%
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)				
Alap	78	30		
Hígított	78	30		

Budapest, 2018. április 19.


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 -