



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

Telefon: (1) 430-3620

Telefax: (1) 430-3629

E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)

Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Forrás

A

**FORRÁS**

**Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan  
működő Részvénytársaság**

**2019. 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:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

## Tartalomjegyzék

<b>I. ÁLTALÁNOS CÉGADATOK</b>	<b>5</b>
<b>II. JELENLEGI ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRA, TULAJDONOSI KÖR</b>	<b>5</b>
<b>III. VÁLLALATVEZETÉS, FOGLALKOZTATÁS</b>	<b>5</b>
<b>IV. A FORRÁS VÁLLALATCSOPORT TEVÉKENYSÉGE ÉS GAZDÁLKODÁSA</b>	<b>5</b>
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	10
4.6. 2019. ÉVBEN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS ESEMÉNYEK	10
4.6.1. Alaptőkét érintő események, változások	10
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. 2019. december 31. és a jelentés készítése közötti időszakában történt lényeges események COVID-19 hatások	11
4.6.6. Vállalatirányítási szabályok	11
4.7. A VEZETŐSÉG JELENTÉSE	12
4.7.1. A FORRÁS Vállalatcsoport üzleti környezete	12
4.7.2. A FORRÁS Vállalatcsoport céljai és stratégiája	12
4.7.3. A FORRÁS Vállalatcsoport főbb erőforrásai és kockázatai	12
4.7.4. 2019. üzleti évben elért eredmények és kilátások	19
4.7.5. A FORRÁS Vállalatcsoport teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói	19
<b>V. A FORRÁS NYRT. GAZDÁLKODÁSA A 2019-ES ÜZLETI ÉVBEN</b>	<b>21</b>
<b>VI. A 2019. ÉV NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT ÖSSZEÁLLÍTOTT KONSZOLIDÁLT ADATAINAK ELEMZÉSE</b>	<b>22</b>
6.1. AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁS ELEMZÉSE	22
6.2. A MÉRLEG ELEMZÉSE	23
<b>VII. ÖSSZEFOGLALÁS</b>	<b>31</b>
A KIBOCSÁTÓ NYILATKOZATA	31
TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	31
<b>ADATLAPOK</b>	<b>33</b>
PK2. KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE TARTOZÓ GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK	33
PK3. KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	33
PK4. KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	35
PK5. CASH-FLOW KIMUTATÁS	36
PK6. MÉRLEGEN KÍVÜLI JELENTŐSEBB TÉTELEK	36
A RÉSZVÉNYSTRUKTÚRÁHOZ, A TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK	37
RS1. TULAJDONOSI STRUKTÚRA, A RÉSZESÉDÉS ÉS SZAVAZATI ARÁNY MÉRTÉKE	37
RS2. A SAJÁT TULAJDONBAN LÉVŐ RÉSZVÉNYEK MENNYISÉGÉNEK (DB) ALAKULÁSA A BEVEZETETT SOROZATRA VONATKOZÓAN	38
RS3/1. AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN) A BEVEZETETT „A” SOROZATRA VONATKOZÓAN	38
RS3/2. AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN) A BEVEZETETT „B” SOROZATRA VONATKOZÓAN	38
RS4. A KIBOCSÁTÓ ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRÁJA	39



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Telefon: (1) 430-3620  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

TSZ1. ÁLTALÁNOS CÉGADATOK.....	40
TSZ2. TELJES MUNKAIIDŐBEN FOGLALKOZTATOTTAK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA (FŐ) .....	40
TSZ3. VEZETŐ ÁLLÁSÚ SZEMÉLYEK, ÉS A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ (STRATÉGIAI) ALKALMAZOTTAK .....	41
SORONKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAP .....	41
ST1. A TÁRGYIDŐSZAKBAN MEGJELENT RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSOK.....	41
1. SZ. MELLÉKLET (EGYEDI BESZÁMOLÓ).....	42

\*\*\*



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

Telefon: (1) 430-3620  
Telefax: (1) 430-3629  
E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
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, 2019. 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 2019. 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 2019. évre a következő:

Név	Székhely	Jegyzett tőke eFt-ban (2019.12.31.)	FORRÁS NyRt. tulajdoni hányada (%)	Konszolidációs minősítés
Alpendorf Lachtal GmbH.	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	36 000 <sup>1</sup>	50,00	K
Centermodul-1 Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	20 750	60,00	L
Centermodul-5 Kft. <sup>2</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	297 600	60,00	L
„Ecsér Közmű” Kft. <sup>3</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	39 600	60,00	L
Ferihegy Field Zrt.va. <sup>4</sup>	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	7 650	30,00	T
For-Five Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	101 000	70,00	L
FORIGLO Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	5 000	100,00	L
Froment Kft. <sup>5</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	118 500	22,95	T
Hotel Palota Lillafüred Kft.	3517 Miskolc, Erzsébet sétány 1.	2 650 000	39,62	T
Kackac Játsszóházak zRt. <sup>6</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	100 000	20,00	T
KNB-FUENTE Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	1 200 000	100,00	L
KÖKI FITT Szolgáltató Zrt. <sup>7</sup>	1191 Bp. Vak Bottyán út 75/A-C.	5 000	60,00	L
Kreditor zRt.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	50 000	60,00	L
Miklósfai Mezőgazdasági zRt.	8800 Nagykanizsa, Miklósfai u. 70.	356 152	90,19	L
Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (névváltozás előtt Kreditor Savaria Kft.) <sup>8</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	25 000	60,00	L
Monarchia Park Betriebs GmbH. <sup>9</sup>	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	35 000 <sup>10</sup>	50,00	K
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet <sup>11</sup>	8800 Nagykanizsa, Miklósfai u. 70.	370	24,38	T
Stúdió-V Kft.	1051 Budapest, Vértanúk tere 1.	1 696 000	48,35	T

<sup>1</sup> adatok EURO-ban

<sup>2</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a KNB-Fuente Kft.

<sup>3</sup> Közvetlen tulajdonos a FORRÁS nyRt. és a Centermodul-1 Kft.

<sup>4</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Centermodul-5 Kft.

<sup>5</sup> Közvetlen tulajdonos a FORRÁS nyRt. és a Miklósfai Mg. zRt.

<sup>6</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a KNB-Fuente Kft.

<sup>7</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Kreditor zRt.

<sup>8</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Kreditor zRt.

<sup>9</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos az Alpendorf Lachtal GmbH.

<sup>10</sup> adatok EURO-ban

<sup>11</sup> 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:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

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

A konszolidációs körből 2019. évben kikerült társaságok:

- a Forrás nyRt. értékesítette a JBB Invest Kft.-ben lévő 50 %-os üzletrészt, valamint
- a Kreditor Zrt. a RUBBER Invest Kft.-ben lévő 94,85 %-os üzletrészt.

A konszolidációs körbe újként a Kreditor Zrt. által megvásárolt KÖKI FITT Szolgáltató Zrt. 100%-os részesedése került. A Forrás nyRt. közvetett tulajdoni hányada 60%.

## 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. tőkeemelést 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



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

össze, amely eredményeként a Társaság vezetése és ellenőrző szervei, közzétételi helyek, valamint a székhely megváltozott.

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: 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., melyet a Cégbíróság 2019. szeptember 17-i hatállyal törölt.

A Társaság székhelye 2004. szeptember 14. napjától 1113 Budapest, Bartók Béla út 152., majd 2019. szeptember 17. napjától 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.

Az ARAGO Befektetési Holding ZRt. tulajdoni aránya 2019. december 31-én 87,29%, szavazati aránya 88,97 %.

A Társaság a Közgyűlés számára a 2019. évi üzleti év után 200.000.010 Ft osztalékot javasol fizetni a következők szerint:

- 1 db 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbségi részvény után részvényenként 50 Ft-ot,
- 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú osztalékelsőbbségi 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](http://www.forras.hu). Továbbá a Tpt 56. § (4) alapján a Felügyelet részére a [kozzetetelek.mnb.hu](http://kozzetetelek.mnb.hu) honlapon, a BÉT ZRt. szabályai szerint a BÉT honlapján a [www.bet.hu](http://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 2020. február 28. napjáig



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

#### **A Felügyelő Bizottság tagjai:**

elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től

tagok: Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től  
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től  
Dr. Szöllösi Júlia 2013. 04. 29-től

#### **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.

##### **ALPENDORF LACHTAL GMBH.**

A társaság Lachtalban egy 1.650 m magasan megépített sífalu beruházója, 2019. 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.



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

### **CENTERMODUL-5 SZOLGÁLTATÓ KFT.**

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 2019-ben árbevétele áramdíj továbbszámolásból adódott.

### **FERIHEGY FIELD Zrt. va.**

A Társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése, árbevétel szerző tevékenységet a társaság nem végzett. A Zrt. testülete 2019.07.01-i hatállyal döntött a társaság végelszámolásáról. A végelszámolás 2019.08.28-i hatállyal megkezdődött.

### **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, árbevételt ezen tevékenységre tekintettel szerez.

### **FROMENT KFT.**

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

### **HOTEL PALOTA LILLAFÜRED KFT.**

A Kft. fő tevékenysége szálloda- és egyéb vendéglátóipari tevékenység, működését 2018-ban kezdte. A Forrás nyRt. 2019. évben tőkeemelés révén szerzett a 39,62%-os üzletrészt a Kft.-ben, mely eredményeként a konszolidációba társult vállalkozásaként vonja be.

### **JBB INVEST KFT.**

A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, valamint saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Forrás nyRt. 2019-ban értékesítette a tulajdonában lévő 50 %-os üzletrészt, mely eredményeként a társaság kikerült a konszolidációs körből.

### **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.





Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

#### **KÖKI FITT SZOLGÁLTATÓ ZRT.**

A KÖKI FITT Szolgáltató Zrt. 100 %-os részvénycsomagját 2019. évben a Kreditor Zrt. szerezte meg, mely eredményeként a FORRÁS nyRt. közvetett befolyása 60 %. A Zrt. fő tevékenysége fizikai közérzet javító szolgáltatás, árbevétele fitness bérlet, napijegy értékesítésből, terem bérbeadásból származik.

#### **KREDITOR ZRT.**

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

#### **MISKOLCI SEBÉSZETI INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (névváltozás előtt: KREDITOR SAVARIA KFT.)**

A Kft. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, a vizsgált időszakban árbevétele is e tevékenységből származott.

#### **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, 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 94,85%-át, mely eredményeként a társaság kikerült a konszolidációs körből.

#### **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, irodaházként üzemelő ingatlant a FORRÁS nyRt. értékesítette. A vételár maradéktalanul befolyt, az értékesítés nyereséggel zárult.
- A **Szentendre, Dunakanyar 2. szám** alatti, 155 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény bérbeadása folyamatos.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

- **Szolnoki szövetkezeti házban** található 437 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a FORRÁS nyRt. bérbeadás útján kívánja hasznosítani, de továbbra üresen áll.

#### 4.5. Likvid és tőzsdei részvény portfólió

A likvid portfólióban a Forrás nyRt. kizárólag pénzüpi eszközöket tart, melyeket kereskedési célúként sorolt be. Ennek megfelelően értékelésük 2019. december 31-én valós értéken történt.

#### 4.6. 2019. évben bekövetkezett jelentős események

##### 4.6.1. Alaptőkét érintő események, változások

Alaptőkét érintő változás 2019-ben nem volt.

##### 4.6.2. Személyi és szervezeti változások

Sasinszki Ágnes az Igazgatóság egyik tagjaként 2020. február 28. napjával lemondott tisztségéről.

A Felügyelő Bizottság, valamint a Felügyelő Bizottság független tagjaiból álló Audit Bizottság tagjai nem változtak.

##### 4.6.3. Tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások

2019-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

##### 4.6.4. 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. 2019.03.27. napján került közzétételre a közgyűlési meghívó 2019.04.29. 10.00 órára, majd 2019.04.05. napján a Közgyűlés számára elfogadásra javasolt auditált, IFRS számviteli elvek szerint összeállított 2018. december 31-i éves beszámoló és konszolidált beszámoló, az Igazgatóság osztalékjavaslata, az Audit Bizottság és a Felügyelő Bizottság véleménye, a BÉT számára



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

elkészített nyilatkozat a Felelős Társaságirányítási elvekről, továbbá 2019.04.29. napján a közgyűlés határozatai. A közgyűlést Társaságunk rendben megszervezte és lebonyolította, a közgyűlési határozatokat és a kapcsolódó dokumentumokat közzétette. A 2018. üzleti év utáni osztalék kifizetésének rendjéről szóló tájékoztatás 2019. augusztus 13. napján került közzétételre. 2019.08.16. napján került közzétételre a Társaság rendkívüli közgyűlési meghívója 2019.09.17. 10.00 órára, majd 2019.08.26. napján a Közgyűlés számára elfogadásra javasolt székhely áthelyezésre, telephely törlésre vonatkozó előterjesztés kapcsán a Felügyelő Bizottság jelentése, továbbá 2019.09.17. napján a közgyűlés határozatai. Alapszabályunk szerint hivatalos közzétételi hely honlapunk a [www.forras.hu](http://www.forras.hu). Ezen kívül a Társaság, mint tőzsdei kibocsátó, közzéteszi közleményeit a BÉT honlapján [www.bet.hu](http://www.bet.hu) és a felügyelet által működtetett honlapon [kozzetetelek.mnb.hu](http://kozzetetelek.mnb.hu) is. A 2019. 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. 2019. 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);
- 2020.03.10. napján a Froment Kft. taggyűlése döntött a Kft. tevékenységének 2020.03.31. napjával történő befejezéséről és a 2020.04.01. napjától kezdődő végelszámolásáról.

#### **COVID-19 hatások**

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. A Magyar Kormány ezt követően a COVID-19 terjedésének lassítása érdekében kormányrendeletekben korlátozta a határforgalmat és a nem létfontosságú üzletek nyitvatartási idejét. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig.

A FORRÁS nyRt., valamint leányvállalatai működésére a járvány okozta intézkedések jelentős, de nem kritikus hatással vannak.

#### **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](http://www.bet.hu)) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely ([kozzetetelek.mnb.hu](http://kozzetetelek.mnb.hu)) mellett elektronikus formában legkésőbb 2020. április 30. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető ([www.forras.hu](http://www.forras.hu)).



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

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



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

#### 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	
	2019. december 31.	2018. december 31.
Hitelek, kölcsönök	1.153.866	647.592
le: pénzeszközök	(4.218.585)	(4.761.318)
<b>Nettó adósságállomány</b>	<b>(3.046.719)</b>	<b>(4.113.726)</b>
Saját tőke	25.887.879	25.302.610
<b>Nettó saját tőke</b>	<b>22.841.160</b>	<b>21.188.884</b>

#### 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.

	adatok e Ft-ban	
	2019. december 31.	2018. december 31.
Vevők és egyéb követelések	1.007.545	1.671.277
Értékpapírok	1.208.699	1.299.285
Pénzügyi eszközök	3.757.757	4.633.334
Egyéb tartósan adott kölcsönök	492.513	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4.218.585	4.761.317
<b>Összesen</b>	<b>10.685.099</b>	<b>12.365.213</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság      Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.      Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés      E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.      Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

#### 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 2019. december 31-én:

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	adatok e Ft-ban Összesen
Értékpapírok		1.208.699		1.208.699
Egyéb tartósan adott kölcsön		492.513		492.513
Vevő és egyéb követelések	1.007.545			1.007.545
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4.670.588	1.673.481		6.344.069
Pénzügyi eszközök	3.757.757			3.757.757
Társasági adó követelések	8.221			8.221
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>9.444.111</b>	<b>3.374.693</b>	-	<b>12.818.804</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		226.819		226.819
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		1.070.347		1.070.347
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	633.741			633.741
Szállítói kötelezettségek	219.828			219.828
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	3.342.445			3.342.445
Egyéb kötelezettségek	508.636			508.636
Társasági adó kötelezettség	39.960			39.960
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>4.744.610</b>	<b>1.297.166</b>	-	<b>6.041.776</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

## 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		<b>1.299.285</b>
Vevő és egyéb követelések	1.671.277			<b>1.671.277</b>
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6.085.621			<b>6.085.621</b>
Pénzügyi eszközök	4.633.334			<b>4.633.334</b>
Társasági adó követelések	13.884			<b>13.884</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>12.404.116</b>	<b>1.299.285</b>	-	<b>13.703.401</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		279.473		<b>279.473</b>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		137.705		<b>137.705</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	368.119			<b>368.119</b>
Szállítói kötelezettségek	177.819			<b>177.819</b>
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	4.336.484			<b>4.336.484</b>
Egyéb kötelezettségek	587.714			<b>587.714</b>
Társasági adó kötelezettség	30.269			<b>30.269</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>5.500.405</b>	<b>417.178</b>	-	<b>5.917.583</b>

### 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: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

	2019. december 31.	2018. december 31.
adatok e Ft-ban		
<b>Tényleges kamatokkal</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	341.049	-28.049
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.234.875</b>	<b>1.019.849</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	344.459	-28.329
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.238.286</b>	<b>1.019.568</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>3.410</b>	<b>-280</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,276%</b>	<b>-0,028%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	358.101	-29.451
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.251.928</b>	<b>1.018.446</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>17.052</b>	<b>-1.402</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>1,381%</b>	<b>-0,138%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	375.154	-30.854
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.268.980</b>	<b>1.017.044</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>34.105</b>	<b>-2.805</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>2,762%</b>	<b>-0,275%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	337.639	-27.769
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.231.465</b>	<b>1.020.129</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-3.410</b>	<b>280</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,276%</b>	<b>0,028%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	323.997	-26.647
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.217.823</b>	<b>1.021.251</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-17.052</b>	<b>1.402</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-1,381%</b>	<b>0,138%</b>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	893.826	1.047.898
Nettó kamatráfordítás	306.944	-25.244
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.200.770</b>	<b>1.022.654</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-34.105</b>	<b>2.805</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-2,762%</b>	<b>0,275%</b>





Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

## Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

	adatok e Ft-ban	
<b>Aktuális árfolyamokkal</b>	<b>2019. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	1.029.162
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	288.854	384.848
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.895.506</b>	<b>25.302.612</b>
<b>1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	1.039.454
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	291.743	388.696
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.892.617</b>	<b>25.309.055</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-2.889</b>	<b>6.443</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,010%</b>	<b>0,025%</b>
<b>5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	1.080.620
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	303.297	404.090
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.881.063</b>	<b>25.334.828</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-14.443</b>	<b>32.216</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,052%</b>	<b>0,127%</b>
<b>10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	1.132.078
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	317.739	423.333
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.866.621</b>	<b>25.367.043</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-28.885</b>	<b>64.431</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,104%</b>	<b>0,255%</b>
<b>-1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	1.018.870
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	285.965	381.000
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.898.395</b>	<b>25.296.169</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>2.889</b>	<b>-6.443</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,010%</b>	<b>-0,025%</b>
<b>-5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	977.704
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	274.411	365.606
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.909.949</b>	<b>25.270.396</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>14.443</b>	<b>-32.216</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,052%</b>	<b>-0,127%</b>



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

<b>-10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	33.347.181	30.302.697
Devizás eszközök	0	926.246
Forintban denominált kötelezettségek	5.162.821	5.644.399
Devizás kötelezettségek	259.969	346.363
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>27.924.391</b>	<b>25.238.181</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>28.885</b>	<b>-64.431</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,104%</b>	<b>-0,255%</b>

Az árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

	2019. december 31.	adatok e Ft-ban 2018. december 31.
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-486.548	195.043
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>87.233</b>	<b>1.349.868</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-491.413	196.993
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>82.368</b>	<b>1.351.818</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-4.865</b>	<b>1.950</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-5,578%</b>	<b>0,144%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-510.875	204.795
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>62.906</b>	<b>1.359.620</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-24.327</b>	<b>9.752</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-27,888%</b>	<b>0,722%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-535.203	214.547
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>38.578</b>	<b>1.369.372</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-48.655</b>	<b>19.504</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-55,776%</b>	<b>1,445%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-481.683	193.093
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>92.099</b>	<b>1.347.917</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>4.865</b>	<b>-1.950</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>5,578%</b>	<b>-0,144%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-462.221	185.291
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>111.561</b>	<b>1.340.116</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>24.327</b>	<b>-9.752</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>27,888%</b>	<b>-0,722%</b>



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

#### -10%

Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-437.893	175.539
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>135.888</b>	<b>1.330.363</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>48.655</b>	<b>-19.504</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>55,776%</b>	<b>-1,445%</b>

#### 4.7.4 2019. üzleti évben elért eredmények és kilátások

A Forrás Vállalatcsoport a 2019. évi konszolidált szintű adózás előtti eredménye 1.060,3 m Ft, melyből a működési eredmény 326,2 m Ft, a pénzügyi műveletek eredménye 590,8 m Ft, a társult vállalkozások eredménye 143,3 m Ft.

#### 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	2019. december 31.	2018. december 31.
<b>Tőkeigényességi mutató</b>	<b>55,25%</b>	<b>43,20%</b>
Befektetett eszköz	17 684 503	13 535 632
Összes eszköz	32 009 482	31 331 859
<b>Forgóeszközök aránya</b>	<b>44,75%</b>	<b>56,80%</b>
Forgóeszköz	14 324 979	17 796 227
Összes eszköz	32 009 482	31 331 859
<b>Saját tőke aránya</b>	<b>80,88%</b>	<b>80,76%</b>
Saját tőke	25 887 879	25 302 610
Összes forrás	32 009 482	31 331 857
<b>Eladósodottság</b>	<b>19,12%</b>	<b>19,24%</b>
Kötelezettségek	6 121 603	6 029 247
Összes forrás	32 009 482	31 331 857
<b>Tőkefeszültségi mutató</b>	<b>23,65%</b>	<b>23,83%</b>
Kötelezettségek	6 121 603	6 029 247
Saját tőke	25 887 879	25 302 610
	<b>2019. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Telefon: (1) 430-3620  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

<b>Tőke önfinanszírozás</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,50%</b>
Adózott eredmény	994 452	886 434
Saját tőke	25 887 879	25 302 610

**2019. december 31. 2018. december 31.**

<b>Saját tőke növekedési mutatója</b>	<b>287,64%</b>	<b>281,14%</b>
Saját tőke	25 887 879	25 302 610
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001

**2018. december 31. 2018. december 31.**

<b>Befektetett eszközök fedezettsége</b>	<b>181,00%</b>	<b>231,48%</b>
Saját tőke+kötelezettségek	32 009 482	31 331 857
Befektetett eszközök	17 684 503	13 535 632

**2019. december 31. 2018. december 31.**

<b>Tárgyi eszközök leírtsági mutatója</b>	<b>23,25%</b>	<b>22,98%</b>
Tárgyi eszközök halmozott écs	1 684 933	1 760 921
Tárgyi eszköz bruttó érték	7 246 734	7 662 982

**2019. december 31. 2018. december 31.**

<b>Beruházási fedezet mutató</b>	<b>27,68%</b>	<b>14,53%</b>
Tárgyévi értékcsökkenés	196 450	166 294
Tárgyévi üzembe helyezés	709 741	1 144 493

**2019. december 31. 2018. december 31.**

<b>Forgótőke aránya a saját tőkéhez</b>	<b>37,01%</b>	<b>48,60%</b>
Forgóeszközök-rövid lej. Kötelezettség	9 580 369	12 295 822
Saját tőke	25 887 879	25 302 610

**2019. december 31. 2018. december 31.**

<b>Forgótőke szint</b>	<b>66,88%</b>	<b>69,09%</b>
Forgóeszközök-rövid lej. Kötelezettség	9 580 369	12 295 822
Forgóeszközök	14 324 979	17 796 227

**2019. december 31. 2018. december 31.**

<b>Tárgyi eszköz hatékonysága</b>	<b>40,10%</b>	<b>25,54%</b>
Nettó árbevétel	2 230 061	1 507 610
Tárgyieszköz	5 561 801	5 902 610

#### Likviditási helyzet mutatói

**2019. december 31. 2018. december 31.**



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

<b>Nettó eladósodottság</b>	<b>1,21%</b>	<b>-7,25%</b>
Kötelezettségek- követelések	311 991	-1 833 229
Saját tőke	25 887 879	25 302 610

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>Rövid távú likviditás</b>	<b>301,92%</b>	<b>323,54%</b>
Forgóeszközök	14 324 979	17 796 227
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 744 610	5 500 405

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>Rövid távú likviditás II.</b>	<b>172,90%</b>	<b>94,04%</b>
Forgóeszközök- követelések	8 203 376	5 172 433
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 744 610	5 500 405

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>Hitelfedezettségi mutató</b>	<b>122,45%</b>	<b>142,94%</b>
Követelések	5 809 612	7 862 476
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 744 610	5 500 405

#### Vállalkozás jövedelmi helyzetének elemzése

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>Alaptőke hatékonysága</b>	<b>11,05%</b>	<b>9,85%</b>
Adózott eredmény	994 452	886 434
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>Tőkearányos pénzügyi eredmény</b>	<b>2,28%</b>	<b>-0,62%</b>
Pénzügyi műveletek eredménye	590 827	-157 869
Saját tőke	25 887 879	25 302 610

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>Jegyzett tőkearányos pénzügyi eredmény</b>	<b>6,56%</b>	<b>-1,75%</b>
Pénzügyi műveletek eredménye	590 827	-157 869
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001

**2019. december 31.    2018. december 31.**

<b>1 főre jutó eredmény</b>	<b>10 579</b>	<b>10 429</b>
Adózott előtti eredmény	994 452	886 434
Létszám	94	85

## V. A FORRÁS nyRt. gazdálkodása a 2019-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



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

beszámolóját is a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazásával köteles összeállítani.

Az így elkészített éves beszámoló mérlegfőösszege 20.026.261 e Ft, adózott eredménye pedig 413.773 e Ft.

## **VI. A 2019. év Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint összeállított konszolidált adatainak elemzése**

**Vállalatcsoportunk konszolidált szinten a 2019. évet 32.009.482 e Ft mérlegfőösszeggel és 994.452 e Ft csoportra jutó adózott eredménnyel zárta, melyből az anyavállalatra jutó rész 716.643 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.

### **6.1. Az eredmény-kimutatás elemzése**

A Forrás cégcsoport a 2019. évi konszolidált szintű adózott eredménye 994,5 m Ft, a kisebbségi tulajdonosokra jutó eredmény kivonásával a csoportszintű adózott eredmény pedig 716,6 m Ft.

**Az értékesítés nettó árbevétele** 2.230,1 m Ft, a bázishoz képest 722,5 m Ft-tal növekedett. A tevékenységi megoszlás szerint a tárgy üzleti évben csoport árbevétel 47%-át a mezőgazdasági üzletág adja. Az árbevételből 595,3 M Ft export árbevétel, mely szintén a mezőgazdasági tevékenységből származik.

**Az anyagjellegű ráfordítások** értéke (1.029,9 m Ft) 56%-kal nőtt a bázishoz mérten. A jelentősebb változást egyrészt a konszolidációba újként bevont KÖKI Fitt Zrt., másrészt a Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (korábbi nevén Kreditor Savaria Kft.) és a Miklósfai Mg. Zrt. adja.

**A személyi jellegű ráfordítások** értéke cégcsoport szinten 416,3 m Ft, a bázishoz mért növekedés 15%. A csoport létszáma 94 fő, a bázis évhez mérten 9 fővel több az alkalmazott.

**Az igénybe vett szolgáltatások** 547,9 m Ft, a kiadások kis mértékű csökkenése 1,4%.

**Az aktivált saját teljesítmények** értéke 202,1 m Ft, a változás 8,8 m Ft, mely a csoport egyetlen mezőgazdasági társaságának eredménye (Miklósfai Mg. zRt).

**Az egyéb bevételek** értéke 1.509,5 m Ft, a bázishoz képest 191,6 m Ft-tal csökkent. Az egyéb bevételek legjelentősebb tételei: 1.205,5 m Ft az ingatlan és tárgyi eszköz eladásból, valamint 249,5 m Ft a mezőgazdaság által megkapott támogatások összege.

**Az egyéb ráfordítások** értéke 1.338,2 m Ft, mely 661 m Ft-tal magasabb az előző évnél. Jelentősebb tételek: 583,2 m Ft volt az értékesített ingatlanok, a tárgyi eszközök könyv szerinti értéke; céltartalék képzés 572 m Ft értékben (Kreditor Zrt.); 101,9 m Ft a helyi adók és vissza nem igényelhető adók összege; káresemény, selejtezés 68,1 m Ft.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság      Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.      Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés      E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.      Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

**Az értékcsökkenés** a tárgyévben 283,2 m Ft, a bázishoz képest 18%-kal több amortizáció került elszámolásra.

**A pénzügyi bevételek** 965,6 m Ft-os értéke jelentős mértékben, 582,5 m Ft-tal nőtt az elmúlt évhez képest, főként a részesedések értékesítéséből származó árfolyamnyereség növekedés miatt. A pénzügyi bevételek főbb tételei: kapott osztalék 16,5 m Ft; kapott kamatok 103,1 m Ft; részesedések értékesítéséből származó árfolyamnyereség 572,8 m Ft; további árfolyamnyereségek 273,1 m Ft.

**A pénzügyi műveletek ráfordításai** 374,7 m Ft, a bázis évhez mérten csökkent 166,2 m Ft-tal, főként az egyéb árfolyamveszteségek csökkenése miatt. A ráfordítások összetevői: fizetett kamatok 95 m Ft; pénzügyi eszközök értékvesztése 66,2 m Ft; egyéb árfolyamveszteségek 213,5 m Ft.

**A részesedés a társult vállalatok eredményéből** 143,3 m Ft, mely a társult vállalkozások saját tőke változásának anyavállalatra jutó része. A bázishoz mért 49,4 m Ft csökkenés legjelentősebb tétele a Stúdió-V Kft.

## 6.2. A Mérleg elemzése

A FORRÁS cégcsoport a 2019. évet konszolidált szinten 32.009,5 m Ft mérlegfőösszeggel zárta.

**Az ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK** főcsoporton belül **az ingatlanok, gépek, berendezések** értéke 3.779 m Ft, a növekedés 288,8 m Ft. A mérlegérték tételei: ingatlanok 711,3 m Ft; gépek, berendezések 653,5 m Ft; befejezetlen beruházások és előlegek 2.414,2 m Ft. A bázis évhez képest látható változás: csökkent az ingatlanok könyv szerinti értéke, ugyanakkor nőtt a gépek, berendezések, valamint a beruházások mérlegértéke.

A **befektetési célú ingatlanok** könyv szerinti értéke 1.778 m Ft, a csökkenés 630,2 m Ft, a változás fő oka egyrészt a Forrás nyRt. által értékesített irodaház, másrészt a Rubber Invest Kft. értékesítése.

**Az immateriális javak** értéke 4,8 m Ft, a növekedés 35,6 %, mely fő tényezője az IFRS 16 standard alkalmazásának eredményeként a Forrás nyRt. immateriális eszközei értékének növekedése.

A **goodwill** értéke 69,6 m Ft, mely érték egyrészt a For-Five Kft.-vel kapcsolatban kimutatott érték, másrészt növekmény a konszolidációs körbe bekerült KÖKI FITT Zrt. goodwill.

**A befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban** főcsoport értéke 8.413,6 m Ft, a növekedés 39,6 %, melyet a következő tábla mutat be.

Társaság neve	adatok m Ft-ban	
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Alpendorf Lachtal GmbH.	69,0	52,1



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Arago Hotels zRt.	70,1	96,1
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.049,0	1.049,0
Domestore Kft.	2.784,2	2.784,2
Ferihegy Field Zrt. va.	3,0	3,0
Froment Kft.	43,4	46,1
Green Tyre Zrt.	373,0	165,0
JBB Invest Kft.	-	0
Hotel Palota Lillafüred Kft.	1.971,8	-
Kackac Zrt.	0	0
Monarchia Park Betriebs GmbH.	260,5	254,3
Ormoszén Zrt.	160,0	-
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet	0,1	0,1
Sunbelt Developments zRt.	35,1	59,5
Stúdió-V Kft.	1.593,7	1.517,3
Egyéb	0,7	0,7
<b>Összesen</b>	<b>8.413,6</b>	<b>6.027,4</b>

**Az értékpapírok** mérleg sor 1.208,7 m Ft-os értéke csökkent, melyet az anyavállalat által visszaváltott értékpapír magyaráz.

**Az egyéb tartósan adott kölcsön** értéke 492,5 m Ft-tal növekedett, mely a lejáratú határidő meghosszabbítása miatti átvezetés eredménye. A kölcsönt nyújtó társaság a Forrás nyRt., valamint a KNB-Fuente Kft.

**Az éven túli biológiai eszközök** soron a konszolidációs körben lévő mezőgazdasági társaság (Miklósfai Mg. Zrt.) tenyészállatai, illetve erdősítése található, a bázishoz mért növekedés 29,3 m Ft.

**Az éven túli kapcsolt követelések** között a Cégcsoport tagjai által azon partnereik részére nyújtott hosszú lejáratú kölcsönök található, mely partnerek nem a Forrás Cégcsoport tagjai, esetleg közös vezetőségű vagy társult vállalkozások, így adósságkonszolidációjukra nem került sor. Az érték 1.673,5 m Ft, mely részletezése az alábbi táblázatban található. jelen beszámolóban külön bekezdésben kerülnek bemutatásra (mérleg átsorolás) a kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló hosszú- és rövid lejáratú követelések .

	adatok m Ft-ban	
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Zrt.	48,0	-
Arago Zrt.	1.090,6	-
Domestore Kft.	237,0	-
ECM Clean Hungary Kft.	50,0	-
Hotel Palota Lillafüred Kft.	247,9	-
<b>Összesen</b>	<b>1.673,5</b>	<b>-</b>

**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





Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

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 adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor a tárgy üzleti évben és a bázisban:

	adatok m Ft-ban	
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	-4,4	-34,9
Ingatlanok, gépek, berendezések	52,1	75,4
Veszteségelhatárolás	-51,8	-38,2
Fejlesztési tartalék	0	0
Konzolidáció miatti hatások	42,3	55,0
	<u>38,3</u>	<u>57,3</u>
Levonható különbözet összesen	-56,1	-73,1
Adóköteles különbözet összesen	94,5	130,4
	<u>38,3</u>	<u>57,3</u>
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<u><b>41,5</b></u>	<u><b>54,3</b></u>
<b>Halasztott adókötelezettség összesen</b>	<u><b>79,8</b></u>	<u><b>111,7</b></u>

**A FORGÓESZKÖZÖK** főcsoporton belül a **pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek** értéke 4.218,6 m Ft (a csökkenés 54,7 m Ft). A mérleg sor összetevői közül a pénztárak összes értéke 23,7 m Ft, míg a bankszámlák összege 4.194,9 m Ft. A változást tárgy évben a konszolidációs körbe újként bekerült KÖKI FITT Zrt. okozta.

**A vevő és egyéb követelések** 1.007,5 m Ft, összetevői: a vevők állománya 92,2 m Ft; az egyéb követelések mérleg sor értéke 915,4 m Ft. A vevő és egyéb követelések tekintetében az IFRS 9 standard előírásai szerint elszámolt értékvesztés 427 m Ft. A mérleg soron a bázishoz mért csökkenése összesen 677,6 m Ft.

**Tényleges jövedelemadó követelés** csoport szinten 2019. december 31-én 8,2 m Ft.

**A követelések kapcsolt vállalkozással szemben** 4.670,6m Ft; a csökkenés 1.415 m Ft, melyet a következő táblázat mutat be. A nagyobb mértékű csökkenés egyik oka az, hogy jelen beszámolóban külön bekezdésben kerülnek bemutatásra (mérleg átsorolás) a kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló hosszú- és rövid lejáratú követelések (ld. Egyéb tartósan adott kölcsönök).

adatok m Ft-ban

2019. december 31.    2018. december 31.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Telefon: (1) 430-3620  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

Alpendorf Lachtal GmbH.	198,5	191,8
Aerotropolis Kft.	32,8	-
Alkotmány Agro Zrt.	12,9	4,8
Arago Befektetési Holding Zrt.	8,5	1.311,7
Arago Tools Kft.	830,3	-
Arago Hotels Zrt.	39,6	37,7
Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Zrt.	877,7	831,9
Ácsi Mg. Zrt.	105,4	102,4
Borsodsport Invest Kft.	283,0	274,9
Kackac Játzóházak Zrt.	35,5	-
Sunbelt Developments Zrt.	7,6	-
Stúdió-V Kft.	1.015,3	466,7
Ferihegy Fields Zrt.	20,0	20,0
Komáromi Mezőgazdasági Zrt.	88,1	0,5
Domestore Kft.	135,7	377,2
Froment Kft.	114,7	128,3
Hotel Palota Lillafüred Kft.	60,6	2.194,7
Fűzvölgyi Agrár Zrt.	35,4	0,1
Diósgyőr FC Kft.	0,2	0,2
ECM Clean Hungary Kft.	364,8	120,8
GAMELAB Kft.	-	21,2
Water City Kft.	404,1	1,0
TB Invest Ingatlanforgalmazó Zrt.	-	0,1
<b>Összesen</b>	<b>4.670,6</b>	<b>6.085,6</b>

**A készletek** főcsoport 339,3 m Ft, a csökkenés 21 m Ft. A főcsoporton belül az anyagok értéke 68,6 m Ft; a befejezetlen termelés és félkész termékek 160,9 m Ft; a késztermékek 96,5 m Ft; az áruk 13,4 m Ft.

**A biológiai eszközök** forgóeszközök között kimutatott sora elsősorban növendék, hízó és egyéb állatot tartalmaz. A tárgyévi érték 191,5 m Ft, a bázishoz mért növekedés 12,7 m Ft. A sor értékét az egyetlen konszolidációs körben lévő mezőgazdasági társaság (Miklósfai Mg. Zrt.) mérlegadata adja.

**A pénzügyi eszközök** mérleg sor értéke tárgyévben 3.757,8 m Ft, a csökkenés a bázis évhez képest 875,6 m Ft. E soron kerülnek bemutatásra a konszolidációs körön kívüli társaságok részére nyújtott rövid lejáratú kölcsönök, azok kamatai, valamint faktorkövetelések. Jelen mérlegadatból 1,2 m Ft az anyavállalat által külső fél részére nyújtott kölcsön, míg 3.756,7 m Ft a Kreditor zRt. által nyilvántartott faktorkövetelések értéke.

**Aktív időbeli elhatárolások** 131,5 m Ft, a növekedés 39,8 m Ft. Összetevők: bevételek aktív időbeli elhatárolása 12,6 m Ft, a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 7,9 m Ft. A növekedést elsősorban a Kreditor Zrt. bevétel elhatárolásainak növekedése okozza, másrészt a konszolidációba újként bevont KÖKI FITT Zrt. aktív időbeli elhatárolása.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidas Emese

### Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer Ft-ban

	Mellék- let	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>8.042.557</b>	<b>23.266.220</b>	<b>1.736.516</b>	<b>25.002.736</b>
IFRS 9 számviteli politika változás	2.3.			(258.935)	(258.935)	(172.625)	(431.560)
<b>Módosított egyenleg 2018. január 1-jén</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>7.783.622</b>	<b>23.007.285</b>	<b>1.563.891</b>	<b>24.571.176</b>
Osztalék 2017				(200.000)	(200.000)		(200.000)
Tranzakció külső tulajdonossal	2.6.2			42.810	42.810	2.190	45.000
Teljes átfogó jövedelem				488.031	488.031	398.403	886.434
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>8.114.463</b>	<b>23.338.126</b>	<b>1.964.484</b>	<b>25.302.610</b>
Osztalék 2018				(200.000)	(200.000)	(128.800)	(328.800)
Leányvállalat kivezetése	2.6.2				-	(71.923)	(71.923)
Új leányvállalat megszerzése	2.6.2				-	(8.460)	(8.460)
Teljes átfogó jövedelem				716.643	716.643	277.809	994.453
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>8.631.106</b>	<b>23.854.769</b>	<b>2.031.110</b>	<b>25.885.879</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

A saját tőkén bemutatott **nem ellenőrzésre jogosító részesedések** értéke a Forrás nyRt. nem 100%-os befolyása alatt álló társaságok saját tőkéjéből a külső tulajdonosokra jutó részt tartalmazza. Az alábbi táblázatban látható 2.033,1 m Ft mérleg érték, mely a tavalyi évhez képest 68,6 m Ft növekedést mutat.

Társaság neve	adatok m Ft-ban	
	2019. december 31.	2018. december 31.
Centermodul 1 Kft.	359,0	342,8
Centermodul 5 Kft.	834,6	836,1
Ecser Közmű Kft.	193,6	150,9
For-Five Kft.	253,4	228,6
KÖKI Fitt Kft.	(13,8)	-
Kreditor Zrt.	252,4	187,4
Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (névváltozás előtt Kreditor Savaria Kft.)	10,0	-2,0
Miklósfbai Mezőgazdasági Zrt.	143,9	145,5
Rubber Invest Kft.	-	75,0
<b>Összesen</b>	<b>2.033,1</b>	<b>1.964,5</b>

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK** főcsoporton belül a **pénzügyi kötelezettségek** értéke 226,8 m Ft, a bázishoz mérten 52,7 m Ft-tal csökkent a hosszú lejáratú hitelállomány.

**A hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek** között a Cégcsoport tagjai által azon partnereikkel szemben fennálló kötelezettségek találhatók, mely partnerek nem a Forrás Cégcsoport tagjai, esetleg közös vezetésű vagy társult vállalkozások, így adósságkonszolidációjukra nem került sor. Az érték 777 m Ft, mely részletezése az alábbi táblázatban található. Jelen beszámolóban külön bekezdésben kerülnek bemutatásra (mérleg átsorolás) a kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló hosszú- és rövid lejáratú kötelezettségek.

	adatok m Ft-ban	
	2019. december 31.	2018. december 31.
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	580,8	
Fűzvölgyi Agrár Zrt.	9,4	
Alkotmány Agro Mg. Zrt.	186,8	
<b>Összesen</b>	<b>777,0</b>	<b>-</b>

**A halasztott társasági adó kötelezettség** a tárgy évben 79,8 m Ft. Részletezés **a halasztott társasági adó követelések** bekezdésben található.

**Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** lízingből származó kötelezettségeket tartalmaznak. A mérleg sor értéke 293,3 m Ft, a bázis időszakhoz képest 155,6 m Ft-tal növekedett, mely fő oka a 2019.01.01. napjától hatályos IFRS 16 Lízing standard jelen beszámolóra gyakorolt hatása. Az új standard előírásainak megfelelően a Cégcsoport a hosszú lejáratú, határozott idejű bérleti szerződéseinek megfelelően kiszámított értékét átsorolta az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek közé. Az alábbi táblázat tartalmazza a változás hatását.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

	adatok m Ft-ban	
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Foriglo Kft.	2,7	-
Forrás nyRt.	1,5	-
Kreditor Zrt.	5,4	7,3
Miklósfai Mg. Zrt.	51,9	130,4
KÖKI FITT Zrt.	231,8	-
<b>Összesen</b>	<b><u>293,3</u></b>	<b><u>137,7</u></b>

**A RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK** főcsoporton belül a **szállítói kötelezettségek** értéke 219,8 m Ft, a legnagyobb tétel jelen üzleti évben is a Miklósfai Mg. zRt. szállítói tartozása (188,2 m Ft). A növekedés 42 m Ft, melyet jobbra szintén a Miklósfai Mg. zRt. okoz, valamint a konszolidációba újként bevont KÖKI FITT Zrt.

**A kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben** sor értéke 3.342,4 m Ft, a bázishoz képest a csökkenés 994 m Ft, az következő táblázat szerint. Jelen beszámolóban külön bekezdésben kerülnek bemutatásra (mérleg átsorolás) a kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló hosszú- és rövid lejáratú kötelezettségek (ld. hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek).

	adatok m Ft-ban	
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Aerotropolis Zrt.	1,5	-
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.018,8	760,1
Arago Hotels Zrt.	90,0	90,0
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	111,4	678,3
Alkotmány Agro Zrt.	2,5	187,0
Domestore Kft.	1.173,8	1.495,2
KÖKI East End Zrt.	-	16,4
Ferihegy Fied Zrt. va.	5,8	0
Fűzrőlgyi Agrár Zrt.	107,1	91,7
Gyékényesi Mg. Zrt.	78,3	81,4
Froment Kft.	7,5	4,5
Arago Tools Kft. (névváltozás előtt Marmion Kft.)	0	227,9
Mester Agro Invest Kft.	170,0	170,0
Mintinvest-2005 Kft.	525,7	514,0
Miskolci Kézsebészeti Ellátó Kft.	50,0	-
Valiosa Zrt.	0	20,0
<b>Összesen</b>	<b><u>3.342,4</u></b>	<b><u>4.336,5</u></b>

**Tényleges jövedelemadó kötelezettség** csoport szinten 2019. december 31-én 40 m Ft. A korábbi évekhez mért növekedés a Centermodul-1 Kft. és az Ecser Közmű Kft. adófizetési kötelezettségeiből ered.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Telefon: (1) 430-3620  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

**Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások** 508,6 m Ft, a csökkenés 79,1 m Ft. A mérleg sor összetevői: egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 474,1 m Ft és passzív időbeli elhatárolások 36,5 m Ft. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek legjelentősebb tétele a Kreditor Zrt. faktorálásból eredő kötelezettség.

A **pénzügyi kötelezettségek** sor a rövid lejáratú hitelek tartalmazza. Értéke 575,6 m Ft, a növekedés 207,5 m Ft. A változást a Miklósfai Mg. Zrt. (+73 m Ft) hitelállományának kis mértékű, míg a Kreditor Zrt. (146 m Ft) nagyobb hányadú növekedése okozta.

A **rövid lejáratú lízingkötelezettségek** mérleg sor az egy éven belül esedékes lízing díjakat tartalmazza.

	adatok m Ft-ban	
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Foriglo Kft.	1,7	
Forrás nyRt.	1,0	
Kreditor Zrt.	1,9	
Miklósfai Mg. Zrt.	24,3	
KÖKI FITT Zrt.	29,2	
<b>Összesen</b>	<u><b>58,1</b></u>	<u>-</u>

\* \* \*



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. 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 2019. 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 2019. évi éves jelentése teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely ([mnb.kozzetetelek.hu](http://mnb.kozzetetelek.hu)) mellett elektronikus formában legkésőbb 2020. április 30. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető ([www.forras.hu](http://www.forras.hu)). A Társaság székhelyén található Részvényesi Iroda: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.

Az Iroda nyitvatartási ideje:

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

**A jelenleg hatályos kormányrendeletekkel szabályozott vészhelyzet időtartama alatt az Iroda kizárólag a társaság központi telefonszámán érhető el.**



Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	<a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a>
Beszámolási időszak:	2019. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese

**További felvilágosítás:**

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

**A 2019. 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.
Burány-Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	1037 Budapest, Doromb utca 7. fszt. 3-4.

Budapest, 2020. április 8.

**FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.**





Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

## Adatlapok

Auditált  Igen  Nem  
Konzolidált  Igen  Nem

Számviteli elvek Magyar  IFRS  Egyéb

### PK2. Konzolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok

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

### PK3. Konzolidált mérleg

	adatok e Ft-ban			
<i>Eszközök (aktívák)</i>	2019.12.31 (A)	2018.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
<b>Éven túli eszközök</b>				
Ingatlanok, gépek, berendezések	3 778 992	3 490 242	288 750	8%
Befektetési célú ingatlanok	1 777 976	2 408 264	-630 288	-26%
Immateriális eszközök	4 833	3 555	1 278	36%
Goodwill	69 601	58 367	11 234	19%
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	8 413 631	6 027 447	2 386 184	40%
Értékpapírok	1 208 699	1 299 285	-90 586	-7%
Egyéb tartóssan adott kölcsönök	492 513	0	492 513	
Biológiai eszközök	223 292	194 131	29 161	15%
Éven túli kapcsolt követelések	1 673 481		1 673 481	
Halasztott adókövetelések	41 485	54 340	-12 855	-24%
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>17 684 503</b>	<b>13 535 631</b>	<b>4 148 872</b>	<b>31%</b>
<b>Forgóeszközök</b>			<b>0</b>	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	4 218 585	4 761 317	-542 732	-11%
Vevő- és egyéb követelések	1 007 545	1 671 277	-663 732	-40%
Tényleges jövedelemadó követelések	8 221	13 884	-5 663	-41%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 670 588	6 085 621	-1 415 033	-23%
Készletek	339 309	360 298	-20 989	-6%
Biológiai eszközök	191 495	178 801	12 694	7%
Pénzügyi eszközök	3 757 757	4 633 334	-875 577	-19%
Aktív időbeli elhatárolások	131 479	91 694	39 785	43%
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>14 324 979</b>	<b>17 796 226</b>	<b>-3 471 247</b>	<b>-20%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>32 009 482</b>	<b>31 331 857</b>	<b>677 625</b>	<b>2%</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

	adatok e Ft-ban			
<i>Források (passzívák)</i>	2019.12.31 (A)	2018.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001	0	0%
Tőketartalék	6 223 662	6 223 662	0	0%
Eredménytartalék	8 631 106	8 114 463	516 643	6%
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>23 854 769</b>	<b>23 338 126</b>	<b>516 643</b>	<b>2%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	2 033 110	1 964 484	68 626	3%
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>25 887 879</b>	<b>25 302 610</b>	<b>585 269</b>	<b>2%</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			<b>0</b>	
Pénzügyi kötelezettségek	226 819	279 473	-52 654	-19%
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	777 041		777 041	
Halasztott adó kötelezettségek	79 827	111 664	-31 837	-29%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	293 306	137 705	155 601	113%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 376 993</b>	<b>528 842</b>	<b>848 151</b>	<b>160%</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			<b>0</b>	
Szállítói kötelezettségek	219 828	177 819	42 009	24%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 342 445	4 336 484	-994 039	-23%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	39 960	30 269	9 691	32%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	508 636	587 714	-79 078	-13%
Pénzügyi kötelezettségek	575 626	368 119	207 507	56%
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	58 115		58 115	
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>4 744 610</b>	<b>5 500 405</b>	<b>-755 795</b>	<b>-14%</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>32 009 482</b>	<b>31 331 857</b>	<b>677 625</b>	<b>2%</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

#### PK4. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban			
	2019.12.31 (A)	2018.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 230 061</b>	<b>1 507 610</b>	<b>722 451</b>	<b>-32%</b>
			0	
Anyagköltségek	-1 029 947	-659 447	-370 500	36%
Személyi jellegű ráfordítások	-416 265	-362 364	-53 901	13%
Igénybe vett szolgáltatások	-547 893	-555 746	7 853	-1%
Aktivált saját teljesítmények értéke	202 105	210 914	-8 809	4%
Egyéb bevételek	1 509 517	1 701 157	-191 640	13%
Egyéb ráfordítások	-1 338 189	-677 210	-660 979	49%
Értékcsökkenés és amortizáció	-283 157	-239 963	-43 194	15%
<b>Működési költségek</b>	<b>-1 903 829</b>	<b>-582 658</b>	<b>-1 321 171</b>	<b>69%</b>
<b>MŰKÖDÉSI EREDMÉNY</b>	<b>326 232</b>	<b>924 952</b>	<b>-598 720</b>	<b>184%</b>
Pénzügyi bevételek	965 556	383 075	582 481	-60%
Pénzügyi ráfordítások	-374 729	-540 944	166 215	-44%
Részesedés tökemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	143 270	192 699	-49 429	35%
<b>PÉNZÜGYI EREDMÉNY</b>	<b>734 097</b>	<b>34 830</b>	<b>366 837</b>	<b>-95%</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>1 060 329</b>	<b>959 782</b>	<b>-231 883</b>	<b>-9%</b>
Jövedelemadók	-65 877	-73 348	7 471	-11%
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY FOLYTATÓDÓ TEVÉKENYSÉGBŐL</b>	<b>994 452</b>	<b>886 434</b>	<b>108 018</b>	<b>-11%</b>
<b>MEGSZÚNT TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Egyéb átfogó jövedelem			0	
<b>TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>	<b>994 452</b>	<b>886 434</b>	<b>108 018</b>	<b>-11%</b>
<b>Ebből:</b>				
Anyavállalatra jutó rész	716 643	448 031		
Külső tulajdonosra jutó rész	277 809	398 403		
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft) - folytatódó tevékenységből</b>				
Alap	199	177		
Hígtott	199	177		



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

## PK5. Cash-flow kimutatás

Megnevezés	2019.	2018.
adatok E Ft-ban		
<b>Működési tevékenységből származó cash-flow</b>		
Adózott eredmény	994 453	886 434
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	283 157	239 962
Társult vállalkozás badwill		
Goodwill értékvesztés		
Halasztott adó	-18 981	-30 453
Működő tőke változásai		
Készletek változása	20 989	8 014
Vevő és egyéb követelések változása	2 084 428	-3 495 282
Pénzügyi eszközök változása	875 577	-877 133
Aktív időbeli elhatárolások változása	-39 785	-34 544
Biológiai eszközök változása	-12 694	-35 349
Szállítók változása	42 009	63 871
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-1 041 773	2 199 319
<b>Működési tevékenységből származó cash-flow</b>	<b>3 187 380</b>	<b>-1 075 161</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-573 185	-29 826
Biológiai eszközök (beszerzése) és értékesítése	-29 161	-375
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) és értékesítése	630 288	-306 860
Részesedések értékesítéséből származó bevétel	0	5 168 352
Részesedések beszerzése	-2 408 870	-370 734
<b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>	<b>-2 380 928</b>	<b>4 460 557</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash-flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1 145 610	-139 047
Osztalék fizetése	-328 800	-200 000
Kölcsön nyújtása	-2 165 994	422 000
<b>Finanszírozási tevékenységekből származó cash-flow</b>	<b>-1 349 184</b>	<b>82 953</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-542 732	3 468 349
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	4 761 317	1 292 968
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>4 218 585</b>	<b>4 761 317</b>

## PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek

A FORRÁS NyRt.-nek 2019.12.31-én összességében 881 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

## A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok

(Az Igazgatóság által vezetett részvénykönyv 2019. december 31-i állapota szerint)

### RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke					
	2018. december 31.			2019. december 31.		
	% <sup>1</sup>	% <sup>2</sup>	Db	% <sup>1</sup>	% <sup>2</sup>	Db
Belföldi intézményi/társaság	89,17	90,65	8 025 058	88,8	90,81	7 991 884
Külföldi intézményi/társaság	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	4,63	4,49	417 052	4,83	4,81	435 168
Külföldi magánszemély	0,11	0,13	9 646	0,11	0,14	9836
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos <sup>3</sup>	0,43	0,57	38 766	0,45	0,59	40 360
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények <sup>4</sup>	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	4,08	4,16	367 428	4,23	3,65	380 702
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>9 000 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>9 000 000</b>

Tulajdonosi kör megnevezése	Bevezetett sorozat („A” sorozat)						Bevezetett sorozat („B” sorozat)					
	2018. december 31.			2019. december 31.			2018. december 31.			2019. december 31.		
	% <sup>1</sup>	% <sup>2</sup>	Db	% <sup>1</sup>	% <sup>2</sup>	Db	% <sup>1</sup>	% <sup>2</sup>	Db	% <sup>1</sup>	% <sup>2</sup>	Db
Belföldi intézményi/társaság	50,36	90,65	4 532 556	50,45	90,81	4 540 332	38,81	0	3 492 502	38,35	0	3 451 552
Külföldi intézményi/társaság	0	0	0	0	0	0	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	2,49	4,49	224 368	2,67	4,81	240 554	2,14	0	192 684	2,16	0	194 614
Külföldi magánszemély	0,07	0,13	6444	0,08	0,14	6848	0,03	0	3202	0,03	0	2988
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 <sup>3</sup>	0,32	0,57	28 558	0,33	0,59	29 554	0,11	0	10 208	0,12	0	10 806
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények <sup>4</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	2,31	4,16	208 074	2,03	3,65	182 712	1,77	0	159 354	2,2	0	197 990
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>55,56</b>	<b>100,00</b>	<b>5 000 000</b>	<b>55,56</b>	<b>100,00</b>	<b>5 000 000</b>	<b>44,44</b>	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>	<b>44,44</b>	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

<sup>1</sup> Tulajdoni hányad

<sup>2</sup> A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

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

<sup>4</sup> Pl.: EBRD, EIB, stb.



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

Telefon: (1) 430-3620  
Telefax: (1) 430-3629  
E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi 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 <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Konzolidációba bevont társaságok.

### „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények

	Résztesedés (január 01.)		Résztesedés (június 30.)		Résztesedés (szeptember 30.)	
	db	%	db	%	db	%
Társasági szinten	-	-	-	-	-	-
Leányvállalatok <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> 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
<b>Összesen</b>		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
<b>Összesen</b>		3 407 481	85,19	0,00



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

Telefon: (1) 430-3620  
Telefax: (1) 430-3629  
E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto:forras@forras.hu)  
Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi 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	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%), 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	osztalékelsőbbbségi 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, osztalékelsőbbbség (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  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

## TSZ1. Általános cégszabályok

A hatályos alapszabály kelte	2019. szeptember 17.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Utolsó cégbírósági bejegyzés ideje	2019. október 21.
Utolsó cégbírósági bejegyzés száma	01-10-043872/261
A Kibocsátó alaptőkéje az üzleti év zárásakor	9 000 001 000 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama <sup>1</sup>	határozatlan
A Kibocsátó üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
A Kibocsátó auditorának neve és címe:	BDO Magyarország Kft. kijelölt könyvvizsgáló: Baumgartner Ferenc 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület
A Kibocsátó közleményeinek közzétételi helye	<a href="http://www.forras.hu">www.forras.hu</a> , <a href="http://www.bet.hu">www.bet.hu</a> , <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a>
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)

	2019.01.01	2019.06.30	2019.12.31
Társasági szinten	6	8	8
Csoport szinten	85	109	94





Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

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

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

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT, SP	Dr. Hidasi Emese	elnök vezérigazgató	2004.09.14. 2009.04.29.	2024.04.30.	-
IT	Leisztinger Tamás	tag	2016.06.01.	2024.04.30.	-
IT	Burány-Török Andrea Hajnalka	tag	2016.06.01.	2024.04.30.	-
IT	Sasinszki Ágnes	tag	2018.04.2.	2020.02.28.	-
FB	Gránicz János	elnök	2004.09.14.	2024.04.30.	-
FB	Dr. Felföldi Nóra	tag	2006.08.14.	2024.04.30.	-
FB	Kiss-Forgács Éva Mária	tag (Audit Biz.)	2012.04.27	2024.04.30.	-
FB	Dr. Kiss Veronika	tag (Audit Biz.)	2006.08.14.	2024.04.30.	-
FB	Dr. Szöllösi Júlia	tag (Audit Biz.)	2013.04.30.	2024.04.30.	-
Saját részvény tulajdon (db) ÖSSZESEN:					-

<sup>1</sup> Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

### Soronkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódó adatlap

#### ST1. A tárgyidőszakban megjelent rendszeres és rendkívüli tájékoztatások

2019. 01. 10.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közlemény az MNB 2018.12.20-án hozott H-PJ-III-78/2018. számú határozatáról
2019. 01. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 02. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 03. 27.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó
2019. 03. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 04. 05.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések
2019. 04. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési határozatok
2019. 04. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Éves Jelentés
2019. 04. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	FT Jelentés
2019. 04. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 05. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési jegyzőkönyv
2019. 05. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 06. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 07. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 08. 13.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közlemény a 2018. év után járó osztalék kifizetésének rendjéről
2019. 08. 16.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó
2019. 08. 26.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések
2019. 08. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 09. 02.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. tőkeemeléssel megszerezte a Hotel Palota Lillafüred Szállodaipari Kft. 39,62%-os-üzletrésztét
2019. 09. 17.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési határozatok
2019. 09. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 09. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Féléves jelentés
2019. 10. 16.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési jegyzőkönyv
2019. 10. 22.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Alapszabály
2019. 10. 22.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Tájékoztatás a FORRÁS nyRt. székhelyének változásáról: 1191 Bp., Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.
2019. 10. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 11. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2019. 12. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

BÉT honlap = [www.bet.hu](http://www.bet.hu), FORRÁS honlap = [www.forras.hu](http://www.forras.hu), MNB = Magyar Nemzeti Bank tájékoztatása = [koztelemek.mnb.hu](http://koztelemek.mnb.hu)

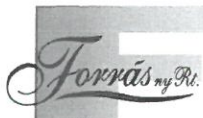


Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő  
Részvénytársaság  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés  
Beszámolási időszak: 2019. december 31.

Telefon: (1) 430-3620  
Telefax: (1) 430-3629  
E-mail cím: [forras@forras.hu](mailto: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>	2019.12.31 (A)	2018.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
<b>Éven túli eszközök</b>				
Ingtatlanok, gépek, berendezések	6 332	7 744	-1 412	-18%
Befektetési célú ingatlanok	0	296 980	-296 980	-100%
Immateriális eszközök	2 509	196	2 313	1180%
Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	5 582 104	3 666 607	1 915 497	52%
Értékpapírok	1 208 699	1 269 285	-60 586	-5%
Tartós követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 217 617	5 185 074	-967 457	-19%
Egyéb éven túli követelések	400 000		400 000	
Biológiai eszközök	0		0	
Halasztott adókövetelések	973		973	
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>11 418 234</b>	<b>10 425 886</b>	<b>992 348</b>	<b>10%</b>
<b>Forgóeszközök</b>			<b>0</b>	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	3 090 447	4 004 254	-913 807	-23%
Vevő- és egyéb követelések	110 921	511 232	-400 311	-78%
Tényleges jövedelemadó követelések	6 064	9 953	-3 889	-39%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 398 559	4 806 465	592 094	12%
Készletek	0	0	0	
Biológiai eszközök	0	0	0	
Pénzügyi eszközök	1 102	277 612	-276 510	-100%
Aktív időbeli elhatárolások	934	1 259	-325	-26%
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>8 608 027</b>	<b>9 610 775</b>	<b>-1 002 748</b>	<b>-10%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>20 026 261</b>	<b>20 036 661</b>	<b>-10 400</b>	<b>0%</b>
<i>Források (passzívák)</i>	2019.12.31 (A)	2018.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001	0	0%
Tőketartalék	6 223 663	6 223 663	0	0%
Eredménytartalék	3 762 892	3 549 118	213 774	6%
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18 986 556</b>	<b>18 772 782</b>	<b>213 774</b>	<b>1%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés			0	
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>18 986 556</b>	<b>18 772 782</b>	<b>213 774</b>	<b>1%</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			<b>0</b>	
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	0	
Céltartalékok	0	0	0	
Halasztott adó kötelezettségek	0	10 176	-10 176	-100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 479		1 479	
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 479</b>	<b>10 176</b>	<b>-8 697</b>	<b>-85%</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			<b>0</b>	
Szállítói kötelezettségek	898	1 523	-625	-41%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 027 328	1 228 542	-201 214	-16%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	9 044	23 638	-14 594	-62%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	0	0	0	
Pénzügyi kötelezettségek	956	0	956	
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 038 226</b>	<b>1 253 703</b>	<b>-215 477</b>	<b>-17%</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>20 026 261</b>	<b>20 036 661</b>	<b>-10 400</b>	<b>0%</b>



Társaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság Telefon: (1) 430-3620  
Társaság címe: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. Telefax: (1) 430-3629  
Ágazati besorolás: Vagyonkezelés E-mail cím: forras@forras.hu  
Beszámolási időszak: 2019. december 31. Befektetői kapcsolattartó: Dr. Hidasi Emese

FORRÁS nyRt.				
EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS				
adatok e Ft-ban				
A tétel megnevezése	2019.12.31 (A)	2018.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>40 788</b>	<b>69 522</b>	<b>-28 734</b>	<b>70%</b>
			0	
Anyagköltségek	-4 671	-6 938	2 267	-49%
Személyi jellegű ráfordítások	-59 857	-52 957	-6 900	12%
Igénybe vett szolgáltatások	-105 024	-121 458	16 434	-16%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	
Egyéb bevételek	173 484	503	172 981	-100%
Egyéb ráfordítások	-16 027	-18 280	2 253	-14%
Értécsökkenés és amortizáció	-2 504	-2 767	263	-11%
<b>Működési költségek</b>	<b>-14 599</b>	<b>-201 897</b>	<b>187 298</b>	<b>-1283%</b>
<b>MŰKÖDÉSI EREDMÉNY</b>	<b>26 189</b>	<b>-132 375</b>	<b>158 564</b>	<b>-605%</b>
Pénzügyi bevételek	595 897	602 158	-6 261	1%
Pénzügyi ráfordítások	-211 794	-434 737	222 943	-105%
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből			0	
<b>PÉNZÜGYI EREDMÉNY</b>	<b>384 103</b>	<b>167 421</b>	<b>-229 204</b>	<b>-56%</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>410 292</b>	<b>35 046</b>	<b>-70 640</b>	<b>-91%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés			0	
Jövedelemadók	3 481	-9 113	12 594	-362%
<b>NETTÓ EREDMÉNY</b>	<b>413 773</b>	<b>25 933</b>	<b>387 840</b>	<b>-94%</b>
Egyéb átfogó jövedelem			0	
<b>TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>	<b>413 773</b>	<b>25 933</b>	<b>387 840</b>	<b>-94%</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>				
Alap	82,75	5,19		
Higitott	82,75	5,19		

Budapest, 2020. április 08.

  
FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.