



Forrás

**A FORRÁS Vagyonkezelési
és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
2014. évi üzleti jelentése**

**VAGYONKEZELÉSI
ÉS BEFEKTETÉSI
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	3
1.1	A Társaság bemutatása	3
1.2	A 2015. év fő célkitűzései	5
2.	A Társaság portfóliójának összetétele és hozama	6
2.1	Vagyonkezelési portfólió	6
2.2	Likvid és tőzsdei portfólió.....	8
2.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	8
2.4	Üzletviteli tanácsadás	9
3.	Költség- és eredményalakulás	9
4.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események	11
5.	Kockázatkezelés.....	11
6.	Várható fejlődés, jövőbeni célok	12
7.	Környezetvédelem	12

1. Előzmények

1.1 A Társaság bemutatása

A Társaság jogelődjét, a Váltó-3 Szivárvány Kft.-t - melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997.07.17-én Cg.01-09-660416 számon jegyeztet be - az ÁPV Rt. 1997.04.29-én alapította egyszemélyes Kft-ként, 40 millió Ft törzstőkével, amely teljes egészében pénzbetét szolgáltatásával valósult meg.

A későbbiekben az Alapító 1997.11.18-án 31 vagyonelemből álló 1.527.454 E Ft értékű, majd 1998.03.04-én az ÁPV Rt. további 9 vagyonelemből álló 577.150 E Ft értékű apportot juttatott a Társaságnak. A két törzstőke emelést követően a Társaság jegyzett tőkéje 2.144.604 E Ft lett.

Az Alapító 45/1998. (IV.29.) számú határozatával döntött a Kft. Rt-vé történő átalakulásáról. Az átalakulással létrejövő részvénytársaság neve (a Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. általános jogutódja) VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett, melyet a Cégbíróság 1998.07.31-én 01-10-043872/8. számon jegyeztet be.

A részvénytársaság alaptőkéje: 2.144.604 E Ft volt, amely összegből 40.000 E Ft a készpénz és 2.104.604 E Ft a nem pénzbeli betét. A részvénytársaság alaptőkéje egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

Az Alapító 10/1999.(II.11.).számú határozatával jóváhagyta az Alapító Okiratnak a Társaság névváltozására vonatkozó módosítását. 1999.04.20-tól a részvénytársaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt.

2004.09.14-től a székhelye: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.

A forgalomban lévő kárpótlási jegyek bevonására vonatkozó intézkedésekről szóló 1176/2002.(X.10.) sz. Kormányhatározat alapján kiadott 15/2002.(X.10.) RJGy. Határozat végrehajtása érdekében az ÁPV Rt. Igazgatóságának 458/2002.(X.31.) sz. határozatában a FORRÁS Rt.-t jelölte ki kárpótlási jegy bevonással érintett társaságként. A döntés értelmében a FORRÁS Rt. tőkeemelést követően kibocsátásra került részvényei kerültek kárpótlási jegy ellenében, nyilvános forgalomba hozatal keretében értékesítésre, majd ezt követően tőzsdei bevezetésre.

Az 1203/2002.(X.19.). sz. Kormányhatározat a korábbi döntésben előírt véghatáridők módosításaként a társasági részesedések és ingatlanok apportálásának határidejéül 2003. január 31-ét, a FORRÁS Rt. tőkeemelést követő saját tőke nagyságát legfeljebb 18 Mrd Ft-ban, a részvény – kárpótlási jegy csere lebonyolítását 2003. május 31-ében, a FORRÁS részvények tőzsdei bevezetését pedig 2003. június 30-ában jelölte meg.

Az ÁPV Rt. a 242/2002.(XII.05.)-i Alapítói Határozatában elrendelte a FORRÁS Rt. tőkeemelést megelőző, nyomdai úton előállított, összevont címletértékű törzsrészvényének dematerializált részvénné átalakítását. Ugyanebben a határozatában döntött a zártkörű forgalombahozatal keretében apporttal történő, ázsíót is tartalmazó I. ütemű tőkeemeléséről. A 6.150.990 E Ft összegű tőkeemelés során 2.843.196 E Ft a jegyzett tőkébe, 3.307.794 E Ft (az ázsíó összege) pedig a tőketartalékba került elszámolásra.

Az I. ütemű apport 2003.02.07-én bejegyzésre került a Cégbíróságon. A Társaság új alaptőkéje 4.987.800 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

Az Alapító 34/2003.(I.30.)-i határozata értelmében az apport II. ütemében szereplő 6.700.149 E Ft összegű, ázsíót is tartalmazó tőkeemelése során 4.012.200 E Ft a jegyzett tőkébe, 2.687.949 E Ft (az ázsíó összege) a tőketartalékba került elszámolásra. Ezen tőkeemelést a Cégbíróság 2003. május 15-én jegyezte be, így a Társaság alaptőkéje 9 000 000 E Ft-ra nőtt.

2003. augusztus 5-én bejegyzésre került a Cégbíróságon a nyilvánosan forgalomba hozott 1 db 1000 Ft névértékű, „C” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvényt összefüggő alaptőke emelés.

A tőkeemelést követően a társaság új jegyzett tőkéje 9.000.001 E Ft lett, melyből 40.001 E Ft készpénz, és 8.960.000 E Ft nem pénzbeli hozzájárulás. A társaság új alaptőkéje 5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből és 4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvényből áll.

A Közgyűlés 1/2006. (VIII.14.) számú határozatával – a törvényi előírásoknak eleget téve – a Társaság új neve:

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság

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

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2014. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

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

A FORRÁS nyRt. – 2014. 12. 31-i állapotú – tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 88,97 %,
(1113 Budapest, Bartók Béla út 152.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 11,03 %.

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a Domestore Kft. (székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.) készíti el.

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a FORRÁS nyRt. készíti el.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat – az Alapszabályban rögzített módon – Felügyelő Bizottság látja el.

Az Igazgatóság tagjai:

- elnök: Dr. Hidasi Emese 2004. 09. 14-től
2009.04.29-től vezérigazgató
- tagok: Bócsai Betta Bernadett 2006.04.24-től
Zsigmondi Panna 2009.04.29-től
Sántha Gergely 2011.05.01-től

A Felügyelő Bizottság tagjai:

- elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től
- tagok: Sasinszki Ágnes 2004. 09. 14-től
Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től
Dr. Szöllősi Júlia 2013.04.29-től

A törvény rendelkezéseinek eleget téve 2006.08.14-től Audit bizottság működik, melynek tagjai:

Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től
Dr. Szöllösi Júlia 2013.04.29-től

A Társaság könyvvizsgálója:

EUROFORSZ Kft. 1133 Budapest, Gogol u. 27. MKVK nyilv.szám: 000117
kijelölt könyvvizsgáló: Garay László Sándor 1133 Budapest, Gogol u. 27.
MKVK tag.ig.sz: 003862

Számviteli szolgáltató:

Liska Művek Kft. 1116 Budapest, Budafoki út 93/C.
könyvvezetést végzi: Drábikné Szládek Klára (reg.sz.: 158228)
1164 Budapest, Lapos köz 5.

A részvénytársaság tevékenységi körei a TEÁOR szerint:

64.20 Vagyonkezelés (holding) - főtevékenység

70.10 Üzletvezetés

41.10 Épületépítési projekt szervezése

68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

69.20 Számvitel, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

77.11 Személygépjármű kölcsönzése

70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

74.90 Máshová nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

A fontosabb üzleti tevékenységek a 2014-es gazdasági év során:

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

1.2 A 2015. év fő célkitűzései

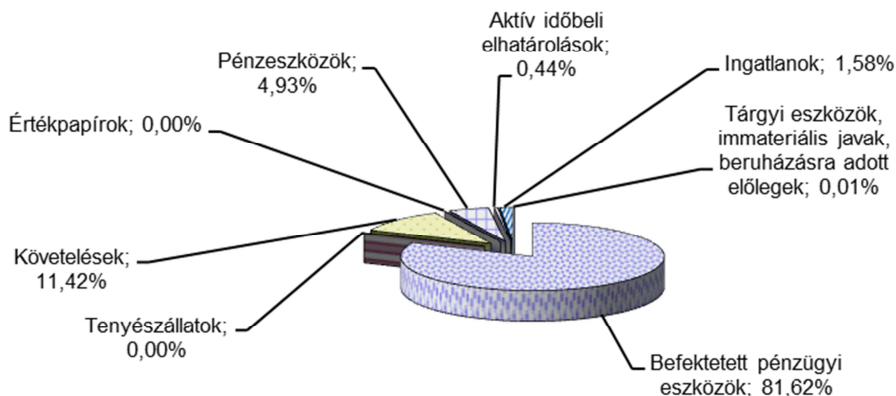
Küldetésünk:

„A társaság hosszú távú eredményes működésének biztosítása a ránk bízott vagyon, tulajdonosaink javára történő, folyamatos gyarapításával. Mindezt meglévő portfólióelemeink jó hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és szolgáltatásnyújtással érjük el.”

2015. évben a Társaság tevékenységének, az eddigi eredményekre is támaszkodó, folytatását kívánjuk biztosítani, a 2014. december 31-én meglévő részesedéseinkre és ingatlanállományunkra, valamint a szabad pénzeszközök hatékony újra befektetésére építkezve, a pénz-, tőke-, és ingatlanpiaci befektetéseket preferálva.

2. A Társaság portfóliójának összetétele és hozama

Társaságunk a 2014. üzleti évet 21.882 M Ft mérleg főösszeggel zárta, vagyonunk az alábbi eszközökben testesült meg:



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

- ◆ **vagyonkezelési portfólió**, mely tartalmazza az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került, részvényben, vagy üzletrész formában megtestesülő vagyonelemek kezelését;
- ◆ **ingatlankezelési portfólió**, amely tartalmazza az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került ingatlanállományt, valamint az ingatlankezelési és hasznosítási tevékenységet;
- ◆ **likvid és tőzsdei értékpapír portfólió**, mely magában foglalja a tőzsdei részvények, bankbetétek, és állampapírok kezelését;
- ◆ **üzletviteli tanácsadás.**

2.1 Vagyonkezelési portfólió

A 2014-es évben befektetési csomagunk állománya a következőknek megfelelően alakult:

adatok E Ft-ban

	2014.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2014.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /vesztés
		növekedés	csökkenés		
2014. 01. 01-én meglévő társaságok	16.303.563	+1.008.633	-607.182	16.705.014	+148.187
2014. évben értékesített társaságok	1.374.103	+90.000	-1.464.103	0	+151.124
új társaságok 2014-ben	0	+54.859	0	54.859	0
Mindösszesen:	17.677.666	+1.153.492	-2.071.285	16.759.873	+299.311

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 81,8 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2014. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 76,6 %-ra változott.

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

A 2014-es üzleti évben az állománynövekedést az alábbiak okozták:

Növelő tételek:

- Az Agárdi Farm Kft. és az Elza-Major Kft. vezetőségének döntése értelmében az Agárdi Farm Kft.-nél átalakulás zajlott le, mely során az Elza-Major Kft. beolvadt az Agárdi Farm Kft.-be. A beolvadás során a Forrás nyRt. lekönyvelte az Agárdi Farm Kft. könyv szerinti értékének növekedését (81.985 e Ft).
- A Forrás nyRt. 2014-ben 54.859 e Ft bekerülési értéken 80 %-os részesedést szerzett a Kreditor zRt.-ben.
- 366.500 e Ft értékben Társaságunk mezőgazdasági részesedéseket szerzett (Alkotmány Agro zRt. 12,64%; Alcsiszigeti Mg. zRt. 6,35%; Mester-Agro zRt. 15,66%; Miklósfai Mg. zRt. 17,13%), illetve megvásároltuk az Iglói úti Lakópark Kft. 0,46%-os hányadát.
- Tőkeemelés zajlott az Iglói úti Lakópark Kft. és a Marmion Kft. tekintetében. Az Iglói úti Lakópark Kft. könyv szerinti érték 436.500 e Ft-tal (a tulajdoni hányad változatlanul 100 %), a Marmion Kft. könyv szerinti értéke 27.000 e Ft-tal emelkedett (tulajdoni hányad 49,74%-ra nőtt).
- A tartós részesedések értékelésének eredményeként a Marmion Kft. tekintetében elszámolt 1.450 e Ft értékvesztés visszairásra került.
- A Centermodul-1 Kft. taggyűlésének döntése értelmében a társaság 100 e Ft összegű saját üzletrészt a tulajdonosok részére, törzsbetétek arányában átadta, mely eredményeként a Forrás nyRt. közvetlen tulajdoni hányada 60%-ra nőtt, a könyv szerinti érték növekedése 3.400 e Ft.
- Az egyéb tartós részesedések mérleg sor növelő tétele az RBX AG-től vásárolt Hunguest Hotels zRt.-beli, 181.798 E Ft értékű részesedés.

Csökkentő tételek:

- Az Elza-Major Kft. Agárdi Farm Kft.-be történő beolvadása miatt a Forrás nyRt. kivezette az Elza-Major Kft.-beli 79.097 e Ft könyv szerinti értékű üzletrészt. Az átalakulás rendkívüli eredménye 2.888 e Ft.
- 2014-ben értékesítésre került néhány mezőgazdasági részesedés, a kivezetett összes könyv szerinti érték összesen 1.390.471 e Ft (Piroska-Agro Kft. 100%; Mester-Agro zRt. 82,35%; Novamag zRt. 100%; Fűzvölgyi Agrár zRt. 70,58%; Alkotmány Agro zRt. 69,80%; Baráka-major Kft. 0,27%; Cserepes-major Kft. 0,27%; Tükrös-major Kft. 0,27%; Selymes-major Kft. 0,27%). Az értékesítések összevont árfolyam nyeresége 141.571 e Ft volt.
- 2014-ben értékesítésre került a Stúdió-V Kft.-ben tulajdonolt üzletrész 18,18%-os hányada. A kivezetett könyv szerinti érték 3.636 e Ft. Az eladáson 1.636 e Ft árfolyamvesztés realizálódott.
- Értékesítésre került az Adventum Befektetési Jegyek egy hányada, a kivezetett könyv szerinti érték 473.463 e Ft, az ügyleten elért árfolyamnyereség 156.488 e Ft volt.
- Értékvesztés 123.168 e Ft értékben került elszámolásra (Iglói úti Lakópark Kft.-100.799 e Ft, Badacsony Park Kft. 14.390 e Ft, Ecser Közmű Kft. 2.012 e Ft és Froment Kft. 7.417 e Ft).

Az Alpendorf Lachtal GmbH. üzletrészt a Forrás nyRt. devizában tartja nyilván. Az elmúlt években ezen üzletrész teljes egészére értékvesztést számoltunk el, így a könyv szerinti értéke nulla. Ugyanakkor az év végi deviza átértékelés során mind a bekerülési érték, mind az értékvesztés tekintetében el kell számolni az árfolyamokból eredő eltérést. Ez esetben ez az érték 646 e Ft, mely mind a növelő, mind a csökkentő tételek között egyaránt szerepel, így sem a mérlegre, sem az eredményre hatása nincs.

2.2 Likvid és tőzsdei portfólió

A 2014-es év során a likvid portfóliója 1.409 M Ft-tal nőtt. A változás fő tényezője a bankbetétek állományának növekedése.

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

A Forrás nyRt. kezelésében lévő hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, bankbetétek és bankszámla pénzek könyv szerinti értéke 2014.12.31-én 1.409 M Ft.

Instrumentumok	adatok M Ft-ban		
	2014.01.01. nyitó	2014.12.31. tény	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	29	1.078	+1.049
Egyéb részesedések	1	1	0
Likvid portfólió összesen	30	1.079	+1.409
Tőzsdei részvény-állomány	0	0	0
Tőzsdei részvény portfólió összesen	0	0	0
Mindösszesen	30	1.079	+1.409

A likvid portfólió hozama a banki kamatokra korlátozódik, mely ez évben 0,3 M Ft volt, a bázis évhez mért csökkenés 3 M Ft.

2.3 Ingatlankezelés, hasznosítás

2014. január 01-én a FORRÁS nyRt. 5 ingatlana a részvénytáraság vagyonának mintegy 2 %-át adta, mely 2014. év végére a teljes vagyon 1,57 %-ára csökkent.

A FORRÁS nyRt. ingatlan állományának alakulása:

	adatok e Ft-ban		
	2014.01.01. könyv szerinti érték	Állomány változás	2014.12.31. könyv szerinti érték
Ingatlanok összesen:	434.606	-88.786	345.820

A 2014. évben ezen ingatlanok közül a budapesti, IV. kerületi, Ipari Park utcai ingatlan értékesítésre került, a kivezetett könyv szerinti érték 167.305 e Ft. Az állományváltozás további összetevői az ingatlanok éves amortizációja, mely összesen 77.630 e Ft.

A FORRÁS nyRt ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a realizált 67 M Ft árbevétel, valamint az ingatlanok kapcsán felmerült összesen 53,2 M Ft nagyságrendű költség és ráfordítás nettó eredménye a 2014. üzleti évben 13,8 M Ft. A IV. kerületi ingatlan értékesítése 60,3 M Ft nyereséget eredményezett.

Hasznosított ingatlanok

- **A Budapest, XIII. Lomb u. 13-17. sz.** alatti ingatlan irodaházként üzemel. Az ötszintes, földszint + négyemeletes épület, előre gyártott pillérvázás szerkezetű, hasznos alapterülete 2.779 m². Az üzemeltető a Foriglo Ingatlanüzemeltető Kft.

A ház elhelyezkedése, az irodák műszaki állapota nem versenyképes a budapesti iroda piacon található A kategóriás irodaházak jelentős kínálatával szemben.

- A **Forrás Pihenőházat (Siófok Ady Endre utca 89.)** az időszaki bérbeadáson túl a FORRÁS nyRt. továbbra is értékesíteni kívánja.
2014-ben a Pihenőházat nem sikerült bérbeadni.
- A 4152/A/54 hrsz. 374 m² alapterületű **szolnoki ingatlan (József Attila utca 6-8.)** speciális adottságaira való tekintettel, az ingatlan társasházi jellegéből adódóan, illetve a 437 m² üzlethelyiségként vagy esetleg irodaként egyben történő hasznosítása eléggé körülményes (az abban végezhető tevékenységek nagyon korlátozottak, lakásként való értékesítése pedig a használt lakások piacán tapasztalható túlkínálat miatt nagyon nyomott áron lenne lehetséges).
2014. áprilisa óta az ingatlan bérbeadása folyamatos.
- A **Szentendre Dunakanyar 2. szám alatti**, 155 m² alapterületű felépítményt bérbeadás útján kerül hasznosításra.

2.4 Üzletviteli tanácsadás

A FORRÁS nyRt. 2014-ben 500 E Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.

3. Költség- és eredményalakulás

A FORRÁS nyRt. 2014. évi költség- és eredményalakulását az alábbiakban mutatjuk be:

adatok e Ft-ban

	2013 tény	2014 tény
Értékesítés nettó árbevétele	103 289	73 194
Egyéb bevételek	221 572	157 830
Összesen bevétel	324 861	231 024
Anyag jellegű ráfordítások	129 336	109 446
Személyi jellegű ráfordítások	38 016	38 953
Értécsökkenési leírás	12 278	3 504
Egyéb ráfordítások	218 321	202 201
Összesen költség	397 951	354 104
Üzleti tevékenység eredménye	-73 090	-123 080
Pénzügyi műveletek bevétele	26 614	347 176
Pénzügyi műveletek ráfordításai	883 919	174 627
Pénzügyi műveletek eredménye	-857 305	172 549
Szokásos vállalkozás eredménye	-930 395	49 469
Rendkívüli bevételek	1 587 955	548 732
Rendkívüli ráfordítások	966 649	597 401
Rendkívüli eredmény	621 306	-48 669
Adózás előtti eredmény	-309 089	800
Adófizetési kötelezettség	1 159	2 947
Adózott eredmény	-310 248	-2 147
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	200 000	200 000
Fizetett (jövőre) osztalék	200 000	200 000
Mérleg szerinti eredmény	-310 248	-2 147

A 2014. üzleti évet -2,1 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve -0,02%-os adózás előtti eredményt jelent.

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye 172,5 M Ft-tal járult hozzá (a pénzügyi műveletek eredményénél figyelembe vettük a 2014.12.31-én járó, de pénzügyileg még nem realizált időarányos kamatot, illetve a devizátételek átértékeléséből adódó árfolyam nyereséget).

A 2014. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- ◆ A Forrás nyRt. 2014. évi 73,2 M Ft összegű **nettó árbevétele** az alábbiak szerint teljesült:
 - a bérleti díj ingatlan hasznosításból elért 54 M Ft az előző évhez képest csökkent;
 - a 10,9 M Ft üzemeltetési díjből származó bevétel szintén csökkent;
 - a továbbszámítások 7,8 M Ft bevételt eredményezett, mely a bázis évhez mérten csökkenés;
 - a leányvállalatok részére nyújtott üzletviteli tanácsadás 0,5 M Ft összegű bevétele az elmúlt évhez képest kismértékben csökkent.
- ◆ A 157,8 M Ft **egyéb bevételek** fő tétele a IV. kerületi ingatlan ellenértéke (150 M Ft).
- ◆ A 2014. üzleti évben összesen 347 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**:
 - Az **anyagjellegű ráfordítások** a bázis időszakhoz képest 20 M Ft-tal csökkentek. A 15,4%-os csökkenés az anyagköltségek és az igénybe vett szolgáltatások jelentős csökkenésével magyarázható.
 - A **személyi jellegű ráfordítások** értékén belül 25,9 M Ft-os bérköltség a meghatározó, mely 3,12 %-kal magasabb a bázis évnél, az állományi létszám nem változott.
 - A 2014. évi elszámolt **értékcsökkenés** 3,5 M Ft, melyből ingatlanokkal, illetve az ott használt eszközökkel kapcsolatban 2,1 M Ft került elszámolásra. A csökkenést főként az értékesített ingatlan okozza.
- ◆ Az **egyéb ráfordítások** (202,2 M Ft) főbb összetevői:
 - az értékesített IV. kerületi ingatlan könyv szerinti értéke 92,7 M Ft;
 - a Társaság által nyújtott sport- és egyéb alapítványi támogatás 7 M Ft;
 - követelésekre elszámolt értékvesztés 82,7 M Ft;
 - vissza nem igényelhető áfa, illetve helyi adók 19,6 M Ft.
- ◆ Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a **pénzügyi műveletek** eredménye nagymértékben meghatározza.
 - A **vagyonkezelési portfólió** eredményességének (172,1 M Ft) főbb összetevői:
 - 25 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat;
 - devizátételek 2014.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán nem realizált árfolyam nyereség 12,5 M Ft;
 - a devizában kiszámlázott tételek évközi kiegyenlítésének összevont, realizált árfolyamnyeresége 2,6 M Ft;
 - a 2.1 pontban részletezett üzletrészek, részesedések és egyéb tartós részesedések értékesítései kapcsán elszámolt árfolyamnyereség 306,6 M Ft, az árfolyamvesztés 10,2 M Ft, vagyis az összevont eredmény +296,4 M Ft;
 - 41,2 M Ft a kölcsönök után fizetett/fizetendő kamat;
 - részesedések értékvesztése 124,7 M Ft;
 - a részesedések értékvesztésének visszairása 1,5 M Ft

- A **likvid és a tőzsdai részvény portfólió** eredményességét a bankbetétek 0,4 M Ft-os hozama határozta meg.

◆ A **rendkívüli eredmény** összetevői.

- 2012-ben a Társaság ajándékba kapott egy versenyeztetésre alkalmas angol telivért, az elmúlt évben az ajándék piaci értéke a rendkívüli bevételek közül halasztott bevételként elhatárolásra került. A 2014. évi versenyeztetéssel kapcsolatban felmerült költségek összegével a halasztott bevételek feloldásra kerültek, a **rendkívüli bevétel 0,04 M Ft**. A halasztott bevételként történt elhatárolás a 2014. évi feloldással megszűnt.
- A Marmion Kft. mint társult vállalkozás részére nyújtott tulajdonosi kölcsönök és azok kamatainak összege 27 M Ft volt, mely követelést a Forrás nyRt. ázsiós tőkeemelésre fordította. Tekintettel arra, hogy a tőkeemelés összegével növekedtek a **rendkívüli bevételek és rendkívüli ráfordítások** is, az ügyletnek a Forrás nyRt. tekintetében eredményhatása nincs.
- Az Iglói úti Lakópark Kft. mint 100%-os tulajdonban lévő vállalkozás részére nyújtott tulajdonosi kölcsönök és azok kamatai összegével, azaz 436,3 M Ft-tal szintén ázsiós tőkeemelést hajtott végre a Forrás nyRt. Az előző bekezdésben részletezettek szerint ez esetben sincs a tőkeemelésnek eredményhatása.
- A Forrás nyRt. a Kreditor zRt.-nek nyújtott 130 M Ft-os kölcsön állományból **55 M Ft** összeget térítés nélkül elengedett. Ezen összeg **rendkívüli ráfordításként** jelenik meg az adózás előtti eredményben.
- Társaságunk ingyenesen megszerezte a Centermodul-1 Kft. **3,4 M Ft** piaci értékű 3,16%-os üzletrészt, melyet **rendkívüli bevételként** kell elszámolni.
- 2014. június 27-én Egyesülési szerződés jött létre az Elza-Major Kft. és az Agárdi Farm Kft. között, melyben a működési költségek csökkentése, az ésszerűbb gazdálkodás kialakítása, a tevékenységek racionalizálása érdekében úgy határoztak, hogy az Elza-Major Kft. beolvad az Agárdi Farm Kft.-be. Az egyesülés időpontja 2014. szeptember 30.

A beolvadás miatt az Elza-Major Kft.-ben lévő 31,25%-os üzletrész kivezetésre került, a könyv szerinti érték 79,1 M Ft volt, azaz az elszámolt **rendkívüli ráfordítás 79,1 M Ft**.

Az Agárdi Farm Kft. beolvadási vagyonszármazéka szerint a beolvadással megszűnő üzletrészre jutó saját tőke összegét, azaz **82 M Ft**-ot **rendkívüli bevételként** kell elszámolni.

Összességében tehát a **beolvadás rendkívüli eredménye 2,9 M Ft**.

4. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

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

5. Kockázatkezelés

Az ingatlanportfólió hasznosítása során követett konzervatív befektetési politikánknak megfelelően, kifejezett figyelmet fordítunk a folyamatosan változó piaci folyamatokra, az azokhoz való alkalmazkodásra. Általánosan elmondható, hogy az ingatlanbefektetéseink hosszú távra szólnak, de képesek vagyunk reagálni a piac gyors változásaira. Optimális portfólió kiválasztással, az ingatlanhasznosítás racionalizálásával, folyamatos monitorozással, biztosítjuk befektetéseink értéknövelését.

6. Várható fejlődés, jövőbeni célok

- ◆ A saját vagyon értékének növelése, osztalékelsőbbbségi részvényekre történő osztalékfizetés mellett;
- ◆ Egyes befektetések tekintetében vagyongazdálkodási, értékesítésre történő felkészítési és esetleg értékesítési feladatok végrehajtása,
- ◆ Saját forrásból új befektetések megvalósítása, részben biztonságos, jó hozamú ingatlanpiaci befektetések felkutatásával, részben más társaságokban meghatározó befolyás, vagy jelentős részesedés megszerzésével, illetve egyéb befektetési lehetőségek felkutatása és realizálása;
- ◆ A likvid portfólió keretében az átmenetileg szabad pénzeszközök biztonságos, optimalizált hozamú befektetése;
- ◆ A sikeres tőzsdei működés feltételeinek erősítése;
- ◆ A társaság arculatának alakítása, image-ének gondozása;
- ◆ A nyilvános működés, az átláthatóság folyamatos biztosítása. A nyilvánosság rendszeres tájékoztatása érdekében augusztusban gyorsjelentés közzététele.

7. Környezetvédelem

A környezetvédelemnek a Társaság pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségét meghatározó gazdasági esemény nem merült fel.

A környezetvédelem területén nem történt és nem várható fejlesztés, így ezzel összefüggő támogatás sem volt.

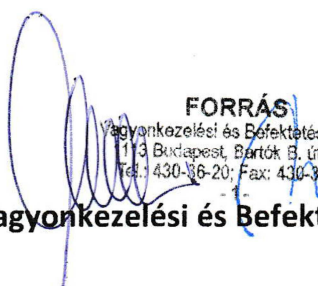
A környezetvédelem eszközei tekintetében a Társaság nem alkalmaz külön politikát.

A környezetvédelmi intézkedések bevezetésére nem került sor, ilyen munkák nincsenek folyamatban.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidasi Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.
Zsigmondi Panna	az Igazgatóság tagja	1126 Budapest, Böszörményi út 40. I/1.
Bócsai Betta Bernadett	az Igazgatóság tagja	6000 Kecskemét, Bojtorján u. 3.
Sántha Gergely	az Igazgatóság tagja	2100 Gödöllő, Thököly u. 65.

Budapest, 2015. március 24.


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