

**FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS  
BEFEKTETÉSI NYRT.**

**2022. ÉVI**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**Tartalomjegyzék**

<b>1.</b>	<b>Előzmények</b> .....	<b>3</b>
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	További információk.....	5
1.3	A 2022. év fő célkitűzései.....	5
<b>2.</b>	<b>A Társaság portfoliójának összetétele és hozama</b> .....	<b>6</b>
2.1	Vagyonkezelési portfolió .....	7
1.2	Likvid és tőzsdei portfolió.....	8
1.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	10
2.2	Üzletviteli tanácsadás.....	10
<b>3.</b>	<b>Költség- és eredményalakulás</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események</b> .....	<b>12</b>
	<b>COVID-19 hatások</b> .....	<b>12</b>
	<b>Egyéb események</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Kockázatkezelés</b> .....	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Várható fejlődés, jövőbeni célok</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Környezetvédelem</b> .....	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Foglalkoztatás politika</b> .....	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Vállalatirányítási nyilatkozat</b> .....	<b>15</b>

\*\*\*

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**1. Előzmények****1.1 A Társaság bemutatása**

A Forrás nyRt. (továbbiakban: „Társaság”) jogelődjét, a Váltó-3 Szivárvány Kft-t – melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997. július 17-én Cg.01-09-660416 számon jegyzett be – az ÁPV Rt. („Alapító”) 1997. április 29-én alapította egyszemélyes Kft-ként, 40 millió Ft törzstőkével, amely teljes egészében pénzbetét szolgáltatásával valósult meg.

Az Alapító 45/1998. (IV.29.) számú határozatával döntött a Kft. Rt.-vé történő átalakulásáról. A VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt.-t a Cégbíróság 1998. július 31-én 01-10-043872/8. számon jegyezte be. 1999. április 20-tól a részvénytársaság névváltozás eredményeként FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett.

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. tőkeemelését követően kibocsátásra került részvényei kerültek kárpótlási jegy ellenében, nyilvános forgalomba hozatal keretében értékesítésre, majd ezt követően tőzsdei bevezetésre.

A Közgyűlés 1/2006. (VIII.14.) számú határozatával a Társaság új neve FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság lett.

A Társaság székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.  
Bejegyzés szerinti ország: Magyarország

A Társaság Internetes honlapjának elérhetősége: [www.forras.hu](http://www.forras.hu)

A vállalkozás anyavállalata: ARAGO Befektetési Holding Zrt. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.)

A cégcsoport legfőbb anyavállalata: Domestore Gazdasági és Üzletviteli Tanácsadó Kft. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.). A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a legfőbb anyavállalata 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 a számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Társaság könyvvizsgálója:

2022. augusztus 12. napjáig: BDO Magyarország Kft., kijelölt könyvvizsgáló: Baumgartner Ferenc (könyvvizsgálói engedélyszáma: 002955) 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület.

2022. augusztus 12. napjától: UNIKONTO Számvitelkutatási Kft., kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Lakatos László Péter (könyvvizsgálói engedélyszáma: 007102) 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3.

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

A 2022. év könyvvizsgálataért járó könyvvizsgálói díj 7.900.000 Ft+áfa / év. A könyvvizsgáló a tárgy üzleti évben egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatást a Társaság megbízásából nem végzett, díjat nem számított fel.

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 Társaság számviteli vezetője, aki az IFRS alapján készített pénzügyi kimutatások összeállítását ellátja:  
Alscherné Nagy Éva Ottília 2112 Veresegyház, Sportföld utca 11/b.  
IFRS reg. szám: MK 201924, igazolványszám: 002192

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2022. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 87,29 %,  
(1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 12,71 %.

A FORRÁS nyRt. – 2020. 12. 31-i állapotú – tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 88,97 %,  
(1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 11,03 %.

A FORRÁS nyRt. a 2022-es üzleti év során saját részvényt vásárolt:

- 96 db „A” sorozatú törzsrészvények
- 12.355 db „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények

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: Leisztinger Tamás 2016.06.01-től  
Burány-Török Andrea Hajnalka 2016.06.01-től

A Felügyelő Bizottság tagjai:

elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től  
tagok: Dr. Boóc Ádám 2020.04.30-tól  
Dr. Dobi Katalin 2020.04.30-tól  
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től

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

Dr. Boóc Ádám 2020.04.30-tól  
Dr. Dobi Katalin 2020.04.30-tól  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

A részvénytársaság tevékenységi körei a TEÁOR szerint:

**64.20 Vagyonkezelés (holding) – főtevékenység** (a tevékenység elsődleges helye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.)

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 2022-es gazdasági év során: a Társaság vagyonkezelési portfóliójából részesedések értékesítése, új, tartós részesedések vásárlása, valamint a forgatási célú eszközökből származóan osztalék bevétel, árfolyamnyereség és kamatbevétel realizálása.

## 1.2 További információk

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. nyilatkozik arról, hogy a vállalatirányítási szabályok a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentésében kerültek rögzítésre. A Felelős Társaságirányítási Jelentés, valamint a 2022. évi éves jelentés teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely ([kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu)) mellett elektronikus formában legkésőbb 2023. április 28. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető ([www.forras.hu](http://www.forras.hu)).

## 1.3 A 2022. 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.”**

A 2022. évben a Társaság tevékenységének az eddigi eredményekre is támaszkodó folytatását kívánjuk biztosítani a 2022. 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

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

A Társaság a 2022. üzleti évet 52.646,9 m Ft mérleg főösszeggel zárta, vagyona az alábbi eszközökben testesült meg:



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

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

**2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## 2.1 Vagyonkezelési portfólió

A 2022-es évben befektetési csomag állománya a következőknek megfelelően alakult:

Befektetések kapcsolt vállalkozásban	2022.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2022.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /vesztés
		növekedés	csökkenés		
2022. 12. 31-én meglévő társaságok	9 309 433	168 567	23 592	9 454 408	0
2022. évben értékesített társaságok	820 202	0	820 202	0	0
új társaságok 2022-ben	0	7 148 070	1 617 000	5 531 070	0
<b>Mindösszesen:</b>	<b>10 129 635</b>	<b>7 316 637</b>	<b>2 460 794</b>	<b>14 985 478</b>	<b>0</b>

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 27,04 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2022. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 31,14 %-ra növekedett.

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

A bázis üzleti évhez mért növekedés értéke 4.855.873 e Ft főbb tényezőit a következő táblázat mutatja.

Esemény	növelő tétel	csökkentő tétel
Tárgy üzleti évben történt portfólió növekedés	7 148 070	0
Tőkeemelés eredményeként történt portfólió növekedés	135 000	0
Értékesített üzletrész miatti könyv szerinti érték kivezetése	0	2 437 202
Befektetések értékelése alapján elszámolt értékvesztés / értékvesztés visszairás	31 661	23 592
Év végi deviza árfolyamra történt átértékelés eredményeként elszámolt árfolyamnyereség	1 906	0
<b>Összesen</b>	<b>7 316 637</b>	<b>2 460 794</b>

A Társaság az értékpapírok között egy zártkörű befektetési alap jegyeit tartja nyilván, mely valós értékét a nettó eszközérték reprezentálja. A 2022. december 31-i nettó eszközérték alapján az éves pénzügyi kimutatásban 15.283 e Ft értékvesztés került elszámolásra.

Értékpapírok	2022.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2022.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /vesztés
		növekedés	csökkenés		
2022. 12. 31-én meglévő értékpapírok	1 425 374	0	15 283	1 410 091	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>1 425 374</b>	<b>0</b>	<b>15 283</b>	<b>1 410 091</b>	<b>0</b>

**2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## 1.2 Likvid és tőzsdei portfólió

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

2022-ben a likvid portfólió 3.010.748 e Ft-tal csökkent, melyet a következők szemléltetnek.

Instrumentumok	2022.01.01. nyitó	2022.12.31. záró	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	3 531 892	4 006 994	+472 102
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek (készpénz állomány nélkül) mindösszesen</b>	<b>3 531 892</b>	<b>4 006 994</b>	<b>+472 102</b>
Tőzsdei részvény-állomány	8 611 594	5 128 744	-3 482 850
<b>Pénzügyi eszközök mindösszesen</b>	<b>8 611 569</b>	<b>5 128 744</b>	<b>-3 482 850</b>

A tőzsdei részvényállomány évközi változása az alábbi volt:

adatok e Ft-ban

Tőzsdei részvények	2022.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2022.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés		
AKKO részvény	212 250		-78 250	134 000	-78 250
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap	4 039 208		-4 039 208	0	28 392
MOL részvény	1 488 957	17	-1 488 974	0	125 780
OTP részvény	0	5 544 965	-550 221	4 994 744	-550 221
Richter részvény	2 871 179	140	-2 871 319	0	-174 291
<b>Tőzsdei részvényállomány mindösszesen</b>	<b>8 611 594</b>	<b>5 545 122</b>	<b>-9 027 972</b>	<b>5 128 744</b>	<b>-648 590</b>



**2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

A FORRÁS nyRt. 2020. október 01. napján 10 éves futamidejű, 21,2 mrd Ft névértékű, fix kamatozású (3,25%/év), kötvényt bocsátott ki. A kötvény neve FORRAS30/I., ISIN azonosító: HU0000359997.

A kötvény tekintetében 2022. december 31-én a rövid lejáratú hitelek mérlegsorra 59.739 e Ft került átvezetésre, így a hosszú lejáratú tartozás kötvénykibocsátásból jogcímen a Társaság összesen 21.621.559 e Ft-ot tart nyilván.

Az effektív kamatláb és az amortizált bekerülési érték a következőkben kerül bemutatásra.

Effektív kamatlán (IRR) = 2,9 %, számítása:

adatok e Ft-ban										
0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
-21 794 544	689 000	689 000	689 000	689 000	689 000	689 000	2 809 000	2 740 100	2 671 200	15 322 300

Az amortizált bekerülési érték

adatok e Ft-ban				
Időpont	Induló tőke	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
2020.10.01	21 794 544	0	0	21 794 544
2021.10.01	21 794 544	632 981	-689 000	21 738 525
2022.10.01	21 738 525	631 354	-689 000	21 680 879
2023.10.01	21 680 879	629 680	-689 000	21 621 559
2024.10.01	21 621 559	627 957	-689 000	21 560 516
2025.10.01	21 560 516	626 184	-689 000	21 497 700
2026.10.01	21 497 700	624 360	-689 000	21 433 059
2027.10.01	21 433 059	622 482	-2 809 000	19 246 541
2028.10.01	19 246 541	558 979	-2 740 100	17 065 420
2029.10.01	17 065 420	495 632	-2 671 200	14 889 853
2030.10.01	14 889 853	432 447	-15 322 300	0

Az IFRS 16 standard szabályai szerint a Társaság lízing szerződésének egy éven túli hányada az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között került nyilvántartásba vételre. Az egy éven belül esedékes rész a rövid lejáratú hitelek között található. A lejáratú tábla a következő:

**2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

adatok e Ft-ban

	Időszak	Induló lízing kötelezettség	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
törlesztett időszak	2019.	2 872	33	470	2 435
	2020.	2 435	48	1 004	1 479
	2021.	9 315	115	3 855	5 575
	2022.	5 575	109	2 087	3 597
rövid lejáratú időszak	2023.	3 597	69	1 585	2 081
hosszú lejáratú időszak	2024.	2 081	31	1 585	527
	2025.	527	2	528	0

### 1.3 Ingatlankezelés, hasznosítás

A Társaság birtokában 2022.12.31. napján 1 db befektetési célú ingatlan áll: 5000 Szolnok, József Attila út 6-8. (4152/A/54 hrsz., 374 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség), mely könyv szerinti értéke a valós értékre történő felértékelést követően 45 M Ft. Az ingatlan 2023. év elején – jelen közzététel dátumát megelőzően – értékesítésre került.

A FORRÁS nyRt. befektetési célú ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a 2022-es üzleti évben a realizált árbevétel 3 M Ft, mely kizárólag a 2021. évben értékesítésre került szentendrei ingatlan kapcsán érkezett közüzemi és egyéb számlák továbbszámlázásából eredt. Az értékesített szentendrei ingatlan kapcsán felmerült költségek és ráfordítások összesen 7,5 M Ft-ot, a szolnoki ingatlan kapcsán pedig 2,2 M Ft-ot tettek ki. Összesítve tehát az ingatlanok tekintetében a nettó eredmény a tárgy üzleti évben -6,7 M Ft.

### 2.2 Üzletviteli tanácsadás

A FORRÁS nyRt. 2022-ben továbbra is 260 e Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## 3. Költség- és eredményalakulás

A 2022. üzleti évet 1.257,4 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve 13,97 %-os adózás előtti eredményt jelent.

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye 1.45 M Ft-tal járult hozzá.

A 2022. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- A Forrás nyRt. 2022. évi 7,7 M Ft összegű **nettó árbevétele** az alábbiak szerint teljesült:
  - üzletviteli tanácsadás 0,3 M Ft;
  - ingatlanok kapcsán felmerült költségek továbbszámlázása 3,9 M Ft;
  - a leányvállalatok részére nyújtott üzletviteli tanácsadás és továbbszámlázások 3,5 M Ft.
- A 47,1 M Ft **egyéb bevételek** fő tétele, azaz 45 m Ft a befektetési ingatlanként nyilvántartott ingatlan valós értékre történő felértékelése.
- A 2022. üzleti évben összesen 242,4 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**:
  - Az **anyagjellegű ráfordítások** 7,2 M Ft, fő tételei közüzemi díjak (3,8 M Ft), illetve üzemanyag költség (2,7 M Ft).
  - A **személyi jellegű ráfordítások** 91,4 M Ft, melyből bérköltség 79 M Ft, egyéb személyi jellegű kiadások és bérjárulékok 12,4 M Ft.
  - Az **igénybe vett szolgáltatások** 112,4 M Ft, melyből az ingatlanokkal kapcsolatban felmerült költségek 5,8 M Ft (közüzemi díjak, javítás, karbantartás), továbbá értékpapír kezelési díjak, bérleti díjak, szakértői kiadások, könyvvizsgálat, könyvvezetés, biztosítási díjak stb.
  - A 2022. évi elszámolt **értékcsökkenés** 2,7 M Ft.
  - A 28,8 M Ft egyéb ráfordítások fő összetevői: 21 M Ft vissza nem igényelhető áfa, az IFRS 9 standard szerint a követelésekre elszámolt értékvesztés 2,1 M Ft.
- Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a pénzügyi műveletek 1.445 M Ft-os nyeresége nagymértékben meghatározza.
  - A **vagyonkezelési portfólió** eredményességének (1.891,4 M Ft) főbb összetevői:
    - 819,2 M Ft kapott osztalék
    - 1.679,7 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat és pénzügyi kamat;
    - fizetett (fizetendő) kamatok – 129,6 M Ft;
    - a kötvénykibocsátás kapcsán tárgy üzleti évre eső kamat -631,4 M Ft;
    - a devizában kiszámlázott tételek évközi kiegyenlítésének, valamint a devizátételek 2022.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán elszámolt árfolyam nyereség összesen 144,7 M Ft;
    - tartós befektetések között nyilvántartott értékpapír év végi értékvesztése -15,3 M Ft;
    - az év végi értékelések során elszámolt értékvesztés -3,7 M Ft, értékvesztés visszairás pedig 27,8 M Ft.

-

-

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

- A likvid és a tőzsdei részvény portfolión összességében -446,4 M Ft árfolyamvesztéséget számoltunk el.
  - a likvid portfolióban nyilvántartott tőkeinstrumentumban történt befektetésekből származó osztalék bevétel 286,7 M Ft;
  - a tőzsdei részvény portfolió elemein év közben realizált árfolyamvesztés -75,4 M Ft;
  - a tőzsdei részvények év végi átértékeléséből származó árfolyamvesztés -628,3 M Ft;
  - a likvid portfolió elemeinek bankköltsége -29,4 M Ft.

#### 4. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

##### COVID-19 hatások

A COVID-19 világjárvány jelentős hatással nem volt a Vállalkozás üzleti évére, a vállalkozás folytatásának számviteli elve nem sérül.

##### Egyéb külpolitikai események

A Vállalat vezetése jelen éves beszámoló közzétételének időpontjában úgy ítéli meg, hogy a térségünkben zajló orosz-ukrán háború a Társaság tevékenységére várhatóan jelentős hatással nem lesz.

##### Egyéb események

2023. január 20-i dátummal a Forrás nyRt. megvásárolta a WATER CITY Zrt. 50 %-os törzsrészvény csomagját. A bekerülés névértéken (2,5 M Ft) történt.

2023. február 17. napján értékesítésre került a befektetési célú ingatlanok között nyilvántartott 5000 Szolnok, József Attila utca 6. szám alatti üzlethelyiség besorolású ingatlan. Az ingatlan nyilvántartási ára nulla, az eladási ár 45 M Ft volt, mely hiánytalanul megfizetésre került.

A Forrás nyRt. csoportjában 2022. januárjában bekerült az ún. napelemes portfolió. Az ügymenet egyszerűsítése céljából a menedzsment az alábbi társaságok beolvadással történő átalakulását kezdeményezte, mely átalakulások 2023-ban lezárultak:

- átvevő (jogutód) társaság: ADINA-ENERGY Energia Termelő és Kereskedelmi Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: ADINA-POWER Trade Energia Termelő és Kereskedelmi Kft.;
- átvevő (jogutód) társaság: GERGO-ENERGY Energia Termelő és Kereskedelmi Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: GERGO-POWER Energia Termelő és Kereskedelmi Kft.;
- átvevő (jogutód) társaság: TDG Naperómű Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: TDG Beruházó Kft.;
- átvevő (jogutód) társaság: TG-ENERGY Energia Termelő és Kereskedelmi Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: TG-POWER Energia Termelő és Kereskedelmi Kft.;
- átvevő (jogutód) társaság: TL-ENERGY Energia Termelő és Kereskedelmi Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: TL-POWER Energia Termelő és Kereskedelmi Kft.;
- átvevő (jogutód) társaság: TMA Solar Naperómű Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: TMA Solar Beruházó Kft.;
- átvevő (jogutód) társaság: TP-ENERGY Energia Termelő és Kereskedelmi Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: TP-POWER Energia Termelő és Kereskedelmi Kft.;

**2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

- átvevő (jogutód) társaság: VTM Naperómű Kft., beolvadással megszűnő (jogelőd) társaság: VTM Beruházó Kft.

A Társaság a Kreditor Zrt. elvezetésű leányvállalatának értékesítési folyamatát megkezdte, azonban az értékesítés különféle jóváhagyásokat igényel a hatóságoktól, illetve függő (lezárandó) folyamatok is vannak ezért a leányvállalat nem volt értékesíthető állapotban a mérlegfordulónapon és ez az állapot nem változott a közzétételre való engedélyezés napjáig sem.

2023. február 28. napján a Forrás nyRt. vásárolt 80 db, 12.000 EURO/db névértékű Adventum Quartum Befektetési Jegyet, a vételár 119.045,80 EURO/db volt.

A Társaság 2023. I. negyedévben további saját részvényvásárlási tranzakciót folytatott, mely keretein belül 5.033 db „A” sorozatú törzsrészcéget vásárolt 1.600 Ft / db átlagáron.

A Társaság vezető testületei a 2022. üzleti év után 200.000 e Ft osztalék fizetési javaslatot terjesztenek a közgyűlés elé, az egy részvényre jutó osztalék összege:

- az 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények után részvényenként 50 Ft,
- az 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény után 10 Ft.

**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 vagyonkezelési, 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.

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**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.

**8. Foglalkoztatás politika**

A 2023. üzleti évre a Társaság szervezetét érintő, jelentős változást nem tervez.

A tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 7 fő.

Az Igazgatóság tagjai e minőségükben díjazást, vagy egyéb pénzbeli és nem pénzbeli juttatást a Társaságtól nem kaptak. A vezérigazgató munkabére munkaviszonyára való tekintettel bruttó 1.954.887,- Ft/hó.

A Felügyelő Bizottság tagjainak a havi tiszteletdíja a Közgyűlés döntése értelmében bruttó 60.000 Ft/fő. A tagok, felügyelő bizottsági tagságukból eredően a tiszteletdíjon felül egyéb pénzbeli és nem pénzbeli juttatást a Társaságtól nem kaptak.

A vezető tisztségviselők hatás- és jogkörét a Közgyűlés szavazza meg.

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

## 2022. DECEMBER 31. ÉVI ÜZLETI JELENTÉS

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## 9. Vállalatirányítási nyilatkozat

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság a Társaság 2022. évi üzleti jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

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

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidasi Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1112 Bp., Facsetete u. 27. II/4a.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Burány-Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	1037 Budapest, Doromb utca 7. fszt. 3.

Budapest, 2023. április 07.



**FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.**