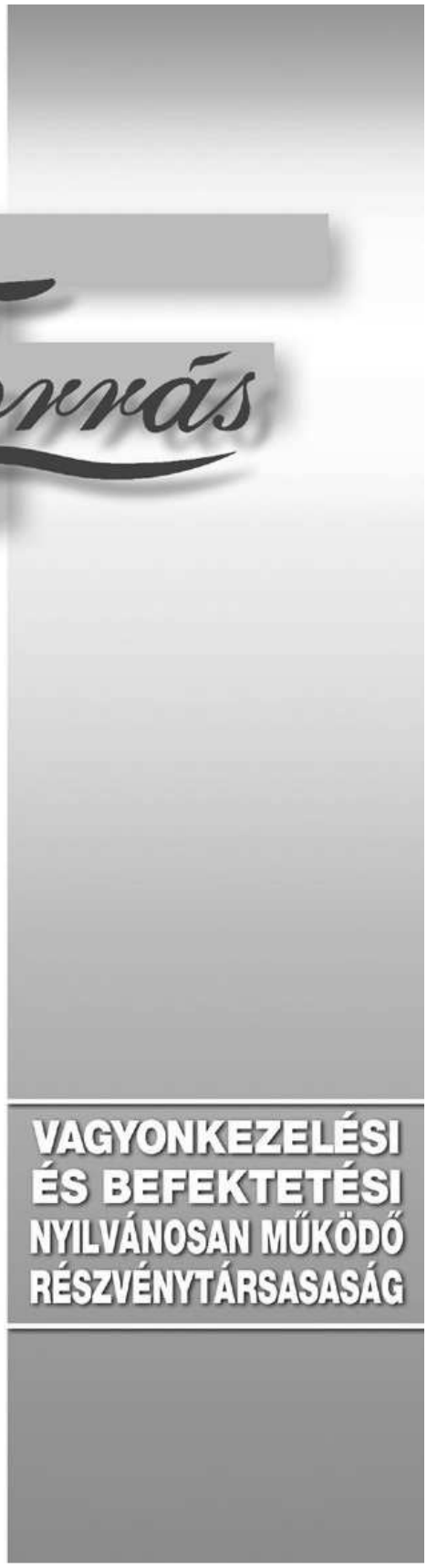
Társaság neve:	FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság	Telefon:	(1) 430-3620
Társaság címe:	1113 Budapest, Bartók B. út 152.	Telefax:	(1) 430-3629
Ágazati besorolás:	Vagyonkezelés	E-mail cím:	forras@forras.hu
Beszámolási időszak:	2016. december 31.	Befektetői kapcsolattartó:	Dr. Hidasi Emese



A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság 2016. évi éves (összevont – konszolidált - üzleti) jelentése

Tartalomjegyzék

I. Általános cégadatok 4
II. Jelenlegi értékpapír struktúra, tulajdonosi 4
III. Vállalatvezetés, foglalkoztatás 4
IV. A FORRÁS Vállalatcsoport tevékenysége és gazdálkodása 4
4.1. Rövid történeti áttekintés 4
4.2. A FORRÁS Vállalatcsoport tevékenysége 6
4.3. A FORRÁS nyRt. konszolidációs körébe vont vállalkozások 6
4.4. A FORRÁS nyRt. ingatlan állománya 10
4.5. Likvid és tőzsdei részvény portfolió 10
4.6. 2016-ban 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: 11
4.6.5. 2016. december 31. és az éves jelentés készítésének időszakában történt lényeges események 11
V. A FORRÁS Vállalatcsoport éves gazdálkodása, pénzügyi helyzete 12
5.1. A FORRÁS nyRt. gazdálkodása 12
VI. A 2016. év IAS szabályok szerint összeállított konszolidált adatainak elemzése 12
6.1. Az eredmény-kimutatás elemzése 12
6.2. A Mérleg elemzése 13
VII. ÖSSZEFOGLALÁS 17
A Kibocsátó nyilatkozat 18
További információ 18
1.1. Pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó adatlapok 19
PK2. Konszolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok 19
PK3. Konszolidált mérleg 20
PK4. Konszolidált átfogó eredménykimutatás 22
PK5. Cash-flow kimutatás 24
PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek 25
A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok 25
RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke 25
RS2. A saját tulajdonban lévő részvények mennyiségének (db) alakulása a bevezetett sorozatra vonatkozóan 25
RS3/1. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett „A" sorozatra vonatkozóan 26
RS3/2. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett „B" sorozatra vonatkozóan 26
RS4. A Kibocsátó értékpapír struktúrája 26
A Kibocsátó szervezetéhez, működéséhez kapcsolódó adatlapok 27
TSZ1. Általános cégadatok 27
TSZ1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő) 28
TSZ2. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak 28
Soronkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódó adatlap 28
ST1. A tárgyidőszakban megjelent rendszeres és rendkívüli tájékoztatások 28
1. sz. melléklet 30

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság (FORRÁS nyRt.) az alábbiakban ismerteti Tisztelt részvényeseivel a Társaság nemzetközi számviteli szabályok (IFRS standardok) alkalmazásával elkészített, 2016. 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 2016. 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 2016. évre a következő:

Név	Székhely	Jegyzett tőke eFt-ban (2016.12.31.)	FORRÁS NyRt. tulajdoni hányada (%)	Konszolidációs minősítés
Adabuild Ingatlanforgalmazó Kft.	1051 Bp. Széchenyi István tér 7-8.	162 576	50,00	K
Alpendorf Lachtal*	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	36 000*	50,00	K
Badacsony Park Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	114 000	100,00	L
Centermodul-1 Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	20 750	60,00	L
Centermodul-5 Kft. KNB-Fuente Kft. tulajd. hányada 60%	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	297 600	60,00	L
„Ecser Közmű" Kft. Centermodul-5 Kft. tulajd. hányada 90,91 % Forrás nyRt. tulajd. hányada 5,45 %	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	39 600	60,00	L
Ferihegy Field Zrt. Centermodul-5 Kft. tulajd. hányada 50 %	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	7 650	30,00	T
For-Five Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	101 000	70,00	L
FORIGLO Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	5 000	100,00	L
Froment Kft. FORRÁS nyRt. tulajd. hányada 93,16% Miklósfai Mg. zRt. tulajd. hányada 0,60%	1191 Bp. Vak Bottyán út 75/A-C.	28 500	93,70	L
Iglói úti Lakópark Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	100 000	100,00	L
JBB Invest Ingatlanhasznosító Kft.	1051 Bp. Széchenyi István tér 7-8.	3 000	50,00	K
Kackac Játszóházak zRt. KNB-Fuente KFt. tulajd. hányada 20%	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	100 000	20,00	T
KNB-FUENTE Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	1 200 000	100,00	L
Kreditor Zrt.	1135 Bp. Frangepán u. 7.	50 000	60,00	L
Kreditor Consult Kft. Kreditor Zrt. tulajd.hányada 100%	1135 Bp. Frangepán u. 7.	3 000	60,00	L
Kreditor Savaria Kft. Kreditor Zrt. tulajd.hányada 100%	1135 Bp. Frangepán u. 7.	25 000	60,00	L
Ligetfürdő Kft.	6726 Szeged, Torontál tér 1.	6 363 054	38,20	T
Marmion Kft.	1113 Bp. Bartók Béla u. 152.	19 200	49,74	T
Miklósfai Mezőgazdasági zRt.	8800 Nagykanizsa, Miklósfa u. 70.	356 152	90,19	L
Monarchia Park Betriebs GmbH. Alpendorf Lachtal tulajd.hányada 100%	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	35 000*	50,00	K
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet Miklósfai Mg. zRt. tulajd. hányada 27,03%	8800 Nagykanizsa, Miklósfa u. 70.	370	24,38	T

*adatok EURO-ban

L – leányvállalat, K – közös vezetésű vállalat, T – társult vállalkozás

A konszolidációs körbe 2015. december 31. óta a Ligetfürdő Kft. került, a 38,20 %-os üzletrészt a Forrás nyRt. 2016. második felében vásárolta meg.

A konszolidációs körből 2015. december 31. óta az alábbi társaságok kerültek kivonásra:

- A Forrás nyRt. a 2016. üzleti év során értékesítette az Agárdi Farm Kft-ben lévő teljes üzletrészét, a Komáromi Mg. zRt.-ben és a Hunguest Hotels zRt.-ben lévő teljes részesedését, illetve az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő részesedésének nagyobb hányadát, majd 2017-ben a közgyűlést megelőző időszak alatt a megmaradt tulajdoni részt is.
- A mezőgazdasági társaságokban megszűnt részesedések miatt megszűnt, vagy jelentősen lecsökkent az Arago Hotels zRt.-ben és a Sunbelt Development zRt.-ben lévő közvetett tulajdon, így ezen társaságok is kikerültek a konszolidációs körből.

I. Általános cégadatok

lásd TSZ1-es adatlap

II. Jelenlegi értékpapír struktúra, tulajdonosi

lásd RS4-es, RS1-es és RS3-as 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 tulajdonrészből, 4 ingatlanból és 10 likvid (OTC és tőzsdei részvény) vagyonelemből tevődött össze, ezzel a részvénytársaság alaptőkéje 9.000.001.000 Ft-ra emelkedett. A FORRÁS nyRt. 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 össze,

amely eredményeként a Társaság vezetése és ellenőrző szervei, közzétételi helyek valamint a székhely változott:

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

A Fővárosi Bíróság 2006. június 20-án bejegyezte a 2006. április 24-én tartott közgyűlés döntése alapján azt a változást, mely szerint a Társaság teljes **cégneve FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság,** továbbá a társaság cégnevében az Rt. rövidítés **nyRt**. rövidítéssé változott.

Magyar Szakértői Holding Könyvvizsgáló, Pénzügyi és Vezetési Tanácsadó Kft. (1115 Budapest, Ozorai utca 4. 1. em. 1.); IFRS minősítés nyilvántartási szám: IFRS000065

A kijelölt könyvvizsgáló szakértő: Dr. Matukovics Gábor; MKVK minősítés nyilvántartási szám: 003287; IFRS minősítés nyilvántartási szám: IFRS000056

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

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

Az ARAGO Befektetési Holding ZRt. tulajdoni aránya 2016. december 31-én 87,29%, szavazati aránya 88,97 %.

A Társaság a Közgyűlés számára a 2016. 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. Továbbá a Tpt 56. § (4) alapján a Felügyelet részére a kozzetetelek.mnb.hu honlapon, a BÉT ZRt. szabályai szerint a BÉT honlapján a www.bet.hu is megjelentetjük közzétételeinket.

Az Igazgatóság tagjai:

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

tagok: Leisztinger Tamás 2016.06.01-től
Török Andrea Hajnalka 2016.06.01-től
Zsigmondi Panna 2009.04.29-től 2016.05.31-ig
Sántha Gergely 2011.05.01-től 2016.05.31-ig
Bócsai Betta Bernadett 2006.04.24-től 2016.09.30-ig

A Felügyelő Bizottság tagjai:

elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től

tagok: Sasinszki Ágnes 2004. 09. 14-től 2015. április 30-ig
Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től

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

4.2. A FORRÁS Vállalatcsoport tevékenysége

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

- **vagyonkezelési portfolió**, mely tartalmazza a már meglévő, az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került, részvényben vagy üzletrész formában megtestesülő vagyonelemek kezelését;
- **ingatlankezelési portfolió**, 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 portfolió**, mely magában foglalja a tőzsdei részvények, bankbetétek, és állampapírok kezelését;
- **üzletviteli tanácsadás** (ingatlan tanácsadás stb.).

4.3. A FORRÁS nyRt. konszolidációs körébe vont vállalkozások

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

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

ADABUILD INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Az ingatlan bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó társaság által üzemeltetett ingatlanok esetében 2016-ban fennakadás nem volt. Az Adabuild Kft.-ben lévő 50 %-os üzletrészt a Forrás nyRt. 2017. I. negyedévben könyv szerinti értéken értékesítette.

AGÁRDI FARM KFT.

Az Agárdi Farm Kft.-ben lévő teljes üzletrész értékesítésre került, így a Kft. kikerült a konszolidációs körből.

ALCSISZIGETI MG. ZRT.

A társaság tevékenységében döntő tényező a szarvasmarha tenyésztés, mely mellett a szántóföldi árutermesztéssel, valamint a mezőgazdasági szolgáltatással foglalkozik.
2016. üzleti évben megkezdődött az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő részvénycsomag értékesítése. A Forrás nyRt. az év végén birtokában lévő hányadot – melyet 2017. I. negyedévében értékesített – a konszolidált beszámolóban értékesítésre szánt tevékenységként kezeli.

ALPENDORF LACHTAL GMBH.

A társaság Lachtalban egy 1.650 m magasan megépített sífalu építtetője, beruházója. 2016-ban bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységet folytatott.

ARAGO HOTELS ZRT.

A Társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adás-vétele. A vizsgált időszakban árbevétele elsősorban közvetített szolgáltatásból származott. A konszolidációs kör változása miatt a befolyás 20% alá csökkent, így kikerült a konszolidációs körből.

BADACSONY PARK KFT.

A Kft. 2016-ban bevételt a telephelyén található ingatlan időszakos hasznosításával ért el.

BARTUSEKI MG KFT.

A 2013-ban bejegyzett társaság 2016. I. félévében került a Miklósfai Mg. zRt. tulajdonába. A Kft. fő tevékenysége vegyes gazdálkodás. A konszolidációs körön belüli további tulajdonos még a Csémi Mg. Kft. volt. A Forrás nyRt. által közvetetten tulajdonolt hányad összességében 54,63 % volt. Tekintettel arra, hogy a Komáromi Mg. zRt.-ben lévő részvénycsomagját a Forrás nyRt. értékesítette, a Bartuseki Mg. Kft. is kikerült a konszolidációs körből.

CENTERMODUL-1 SZOLGÁLTATÓ KFT.

Centermodul-1 Kft. és a Centermodul-5 Kft. tulajdonosai Szétválási szerződést írtak alá, mely rögzíti, hogy a Centermodul-1 Kft. mint szétváló társaság beolvadásos kiválással történő átalakulást hajt végre oly módon, hogy a Centermodul-1 Kft. két – konszolidációs körön kívüli – tulajdonosa vagyonának egy részével csatlakozik a Centermodul-5 Kft-hez mint átvevő társasághoz. Az átalakulást a Cégbíróság 2016. július 31-i hatállyal bejegyezte. A Centermodul-1 Kft. jegyzett tőkéje 20.750 e Ft-ra csökkent, a Forrás nyRt. tulajdoni hányada a Kft.-ben változatlanul 60 %.
Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó Centermodul-1 Kft.-nek a vizsgált időszakban árbevétele nem volt.

CENTERMODUL-5 SZOLGÁLTATÓ KFT.

A Centermodul-1 Kft. leírásánál bemutatottak következtében a Centermodul-5 Kft. jegyzett tőkéje 297.600 e Ft-ra növekedett, a Forrás nyRt. – KNB-Fuente Kft.-n keresztül birtokolt – közvetett tulajdoni hányada a Kft.-ben változatlanul 60 %.
Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak a vizsgált időszakban árbevétele nem volt.

CSÉMI MG KFT.

A 2013-ban bejegyzett társaság 2016. I. félévében került a Komáromi Mg. zRt. tulajdonába. A Kft. fő tevékenysége vegyes gazdálkodás. A konszolidációs körön belüli további tulajdonos még a Szőkepusztai Mg. Kft. volt. A Forrás nyRt. által közvetetten tulajdonolt hányad összességében 54,63 % volt. Tekintettel arra, hogy a Komáromi Mg. zRt.-ben lévő részvénycsomagját a Forrás nyRt. értékesítette, Csémi Mg. Kft. is kikerült a konszolidációs körből.

„ECSER KÖZMŰ" SZOLGÁLTATÓ KFT.

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak 2016-ban árbevétele áramdíj továbbszámlázásból adódott.

FERIHEGY FIELD Zrt.

A Ferihegy Field Zrt., melynek 50%-os részesedését 2015. év végén vásárolta meg a Centermodul-5 Kft., fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. Árbevétel szerző tevékenységet 2016-ban nem végzett.

FOR- FIVE Kft.

A Kft. fő tevékenysége a tulajdonában lévő szegedi ingatlan üzemeltetése, bérbeadása. 2016-ban árbevétele is ebből származott.

FORIGLO Ingatlanüzemeltető Kft.

A Kft. feladatai az átadott ingatlanok biztonságos és hatékony üzemeltetése, így kiemelten a bérbeadások bonyolítása, új bérlők felkutatása, régiekkel a kapcsolat tartása, napi ügyek intézése, az ingatlanok biztonsági szolgálatának, takarításának, karbantartásának lebonyolítása. 2016-ban árbevétele is ingatlan üzemeltetésből származott.

FROMENT KFT.

2016-ban a Kft. az előző évhez hasonlóan folytatta komplex üzletviteli szolgáltatását a tulajdonosi körébe került mezőgazdasági cégeknek. A tulajdonosi körben történt változások eredményeként a tárgyévi bevonás mértéke 93,70%. 2017. év elején a tagok pótbefizetésről és tőkeemelésről döntöttek, mely eredményeként a Kft. saját tőkéje rendeződött. A Cégbíróság 2017. I. negyedévében a tőkeváltozást bejegyezte.

HUNGUEST HOTELS ZRT.

A Hunguest Hotels zRt.-ben árbevételét szállodai tevékenységből szerzi. 2016-ban a részesedés teljes egészében értékesítésre került.

IGLÓI ÚTI LAKÓPARK KFT.

A 2016-os gazdasági év során a társaság meghatározó üzleti tevékenysége továbbra is ingatlanhasznosítás és ingatlan bérbeadás volt.

JBB INVEST KFT.

A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, valamint saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. 2016-ban bevétele saját tulajdonú ingatlan értékesítéséből származott.

KACKAC JÁTSZÓHÁZAK ZRT.

A Kft. fő tevékenysége egyéb máshová nem sorolt szórakoztató tevékenység, árbevétele továbbra is játszóház üzemeltetésből származik.

KNB-FUENTE Kft.

A Kft. fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás, mely mellett ingatlan bérbeadással, üzemeltetéssel, valamint üzletviteli tanácsadással is foglalkozik, 2016-ban meghatározó üzleti tevékenysége az ingatlanhasznosítás és ingatlan bérbeadás volt.

KOMÁROMI MG. ZRT.

A társaság fő tevékenysége vegyes gazdálkodás. A Forrás nyRt. a tulajdonában lévő teljes részvénycsomagot értékesítette, így az kikerült a konszolidációs körből.

KREDITOR ZRT.

A zRt. fő tevékenysége egyéb hitelnyújtás, illetve máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység. A Társaságnak work-out faktoring tevékenységében növekedés tapasztalható, hitelezési tevékenységet korlátozott mértékben végzett.

KREDITOR CONSULT KFT.

A 2015. I. félévben létrejött Kft. alapítója – és jelenlegi 100 %-os tulajdonosa – a Kreditor zRt. A Kft. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, de jelentősebb tranzakció a vizsgált időszakban nem hajtott végre.

KREDITOR SAVARIA KFT.

A 2016. I. félévben létrejött Kft. alapítója a Kreditor zRt., fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A konszolidációs körbe a Forrás nyRt. közvetett tulajdonaként 60 %-os hányaddal került be. Árbevétel szerző tevékenység a vizsgált időszakban nem zajlott.

LIGETFÜRDŐ KFT.

A 2007-ben alapított társaság 38,2%-os üzletrészét a Forrás nyRt. 2016. II. félévében szerezte meg. A konszolidációba társult vállalkozásként került. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. Bevételszerző tevékenységét a tulajdonában álló kül- és belföldi szállodák üzemeltetéséből szerzi.

MARMION INGATLANFORGALMAZÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A jelen üzleti évben a Kft. árbevételt nem szerzett.

MIKLÓSFAI MG. ZRT.

A társaság főbb tevékenységei: gabonafélék termesztése, gabona-, vetőmag-, takarmány nagykereskedelem, erdőgazdálkodás, szarvasmarha tenyésztés. A 2016. üzleti évben árbevételt főként növénytermelésből, állattenyésztésből és mezőgazdasági szolgáltatásból ért el.

MONARCHIA PARK BETRIEBS GMBH.

Az osztrák székhelyű társaság 100%-os tulajdonosa az Alpendorf Lachtal GmbH. A konszolidációba 50%-os közvetett tulajdonként kerül. 2015-ben befejeződött a társaság teljes reorganizációja. A GmbH. sajátossága, hogy bevételszerző tevékenységének döntő hányadát januártól áprilisig bonyolítja.

SÁGIKERT MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET

A Szövetkezet a Miklósfai Mezőgazdasági zRt. 27,03%-os tulajdonában van, így a Forrás nyRt. közvetett tulajdoni hányada 24,38%, a konszolidációba társult vállalkozásként kerül. 2016-ban a szövetkezet bevételszerző tevékenységet nem folytatott.

SUNBELT DEVELOPMENTS ZRT.

A zRt. fő tevékenysége építési projekt szervezése. Tekintettel arra, hogy a Forrás nyRt. értékesítette azon társaságokban lévő részesedéseit, melyeken keresztül közvetetten birtokolta a Sunbelt Developments zRt.-t, a tulajdoni hányad lecsökkent, így a konszolidációs körből kivonásra került.

SZŐKEPUSZTAI MG KFT.

A 2013-ban bejegyzett társaság 2016. I. félévében került a Miklósfai Mg. zRt. tulajdonába. A Kft. fő tevékenysége vegyes gazdálkodás. A konszolidációs körön belüli további tulajdonos még a Bartuseki Mg. Kft. volt. A Forrás nyRt. által közvetettel tulajdonolt hányad összességében 54,63 % volt. Tekintettel arra, hogy a Komáromi Mg. zRt.-ben lévő részvénycsomagját a Forrás nyRt. értékesítette, Szőkepusztai Mg. Kft. is kikerült a konszolidációs körből.

4.4. A FORRÁS nyRt. ingatlan állománya

Hasznosított ingatlanok

- A **Budapest, XIII. Lomb u. 13-17.** sz. alatti ingatlan irodaházként üzemel. Az ötszintes, földszint + négyemeletes épület, előre gyártott pillérvázas szerkezetű, hasznos alapterülete 2.779 m^2. Az ingatlant a FORRÁS nyRt. bérbeadás útján hasznosítja.
- A **Szentendre, Dunakanyar 2. szám** alatti, 155 m² alapterületű felépítmény bérbeadása folyamatos.
- **Szolnoki szövetkezeti házban** található 437 m² alapterületű üzlethelyiséget a FORRÁS nyRt. bérbeadás útján kívánja hasznosítani, de jelenleg üresen áll.

4.5. Likvid és tőzsdei részvény portfolió

A likvid portfolióban kizárólag pénzpiaci eszközöket tartunk.

4.6. 2016-ban bekövetkezett jelentős események

4.6.1. Alaptőkét érintő események, változások:

- 2016. évben alaptőkét érintő változás nem volt.

4.6.2. Személyi és szervezeti változások:

- 2016-ban, a Társaság szervezetét érintő, jelentős változások nem történtek.

Az Igazgatóság tagjainak összetétele a jelen üzleti év során megváltozott (részletezést ld. IV. 4.1. pont), a Felügyelő Bizottság, valamint az Audit Bizottság tagjaiban változás nem volt.

4.6.3. Tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások:

A tulajdonosi struktúra, a részvénykönyv alapján a 2016. december 31-i időpontra a következő volt:

Tulajdonosi kör megnevezése	**Teljes alaptőke**		
	2016. december 31.		
	Tul. hányad %	Szavazati jog %	Db
Belföldi intézményi/társaság	79,68	82,45	7 171 542
Külföldi intézményi/társaság	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	3,35	2,41	301 128
Külföldi magánszemély	0,09	0,06	8066
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos	0,34	0,49	30 770
Egyéb (letétkezelő)	14,96	14,59	1 346 444
Ö S S Z E S E N	**100%**	**100%**	**9 000 000**

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

Az 1 db „C" sorozatú, osztalékelsőbbségi részvény jelenlegi tulajdonosa az ARAGO Befektetési Holding ZRt. A 2016. évben folyamatosan változó tulajdonosi kört az Igazgatóság az értékpapírszámla vezetői bejelentések és az aktuális tulajdonosi megfeleltetések alapján rendszeresen átvezette a részvénykönyvben. A 2016. december 31-i tulajdonosi összetételt az RS1-es adatlap reprezentálja.

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. A Társaság kapcsolati teendőinek ellátása során 2016. március 28-án közzétette a Társaság közgyűlési meghívóját 2016. április 28. 10.00 órára. 2016. április 05-én közzétette a Társaság Igazgatósága által a Közgyűlés számára elfogadásra javasolt – nem auditált –, magyar és IFRS számviteli elvek szerint összeállított 2016. december 31-i éves beszámolót, az Igazgatóság osztalékjavaslatát, a napirendi pontokhoz kapcsolódó előterjesztésekkel és határozati javaslatokkal együtt, továbbá a BÉT ajánlása szerint elkészített nyilatkozatot a Felelős Társaságirányítási elvekről, valamint a Felügyelő Bizottság vonatkozó véleményét. A Társaság közgyűlése előtt a tulajdonosi megfeleltetés rendben lezajlott. A közgyűlést Társaságunk rendben megszervezte és lebonyolította. Megtörtént az ún. „Összefoglaló jelentés" közzététele. A Társaság 2016.04.29-én tette közzé a Társaság rendkívüli közgyűlési meghívóját 2016.05.31. 10.00 órára, 2016.05.10-én a rendkívüli közgyűlés előterjesztéseit, illetve 2016.05.31-én a rendkívüli közgyűlés határozatait. 2016. május 19-én került közzétételre a 2016. január 01-től 2106. május 19-ig terjedő időszak Időközi vezetőségi beszámolója. A Társaság 2016. augusztus 18-án közzétette osztalékhirdetményét, mely szerint az osztalékfizetés időpontja 2016. szeptember 02., és erre az időpontra az osztalékelsőbbségi részvények tekintetében tulajdonosi megfeleltetést is kértünk a KELER zRt.-től. 2016. augusztus 30-án került közzétételre a Forrás nyRt. 2016. I. féléves jelentése. A vezető tisztségviselő személyében bekövetkezett változás került közzétételre 2016. szeptember 30-án, majd 2016. november 18-án időközi vezetőségi beszámolónk. Alapszabályunk szerint hivatalos közzétételi hely honlapunk a www.forras.hu. Ezen kívül a Társaság, mint tőzsdei kibocsátó, közzéteszi közleményeit a BÉT honlapján www.bet.hu és a felügyelet által működtetett honlapon kozzetetelek.mnb.hu is. A 2015. 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. 2016. december 31. és az éves jelentés készítésének 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);
- Az Adabuild Kft. üzletrészének adásvételi szerződése aláírásra került, az eladás könyv szerinti értéken zajlott.
- Értékesítésre került az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő részvény csomag, mellyel a zRt. kikerült a Forrás nyRt. tulajdonából. Ezen részvény hányad értékesítése árfolyamveszteséggel zárult.

V. A FORRÁS Vállalatcsoport éves gazdálkodása, pénzügyi helyzete

5.1. A FORRÁS nyRt. gazdálkodása

Társaságunk 2016. évi mérleg mérlegfőösszege 19.870.568 e Ft, adózott eredménye pedig 77.099 e Ft.

VI. A 2016. év IAS szabályok szerint összeállított konszolidált adatainak elemzése

A Csoport a 2015. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak elkészítése során az értékesítésre került Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő többségi részesedését, valamint a Komáromi Mg. zRt. számait kezeli megszűnt tevékenységként.
Annak érdekében, hogy a konszolidált számok esetében biztosítani lehessen az összehasonlíthatóságot, a pénzügyi kimutatásokban szereplő megelőző időszakra vonatkozó adatok úgy kerülnek bemutatásra, hogy azok valamennyi olyan tevékenységre vonatkozzanak, amelyek a legutolsó bemutatott időszak mérlegfordulónapjáig nem minősültek megszűnt tevékenységnek (ún. folytatódó tevékenységek).

Vállalatcsoportunk konszolidált szinten a 2016. évet 29.676.736 e Ft mérlegfőösszeggel és -3.687.056 e Ft csoportra jutó adózott eredménnyel (melyből az anyavállalatra jutó rész -3.803.098 e Ft) zárta.

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 2016. évi konszolidált szintű adózott eredménye -3.769,8 m Ft veszteség, a kisebbségi tulajdonosokra jutó eredmény kivonásával a csoportszintű adózott eredmény 3.803,1 m Ft. A megszűnt részesedések eredménye -3.687,1 m Ft.

Az értékesítés nettó árbevétele 1.700 m Ft, a megszűnt tevékenységek hatását is figyelembe véve (amely -5.026,7 m Ft) a bázishoz képest 104,1 m Ft-tal csökkent. A tevékenységi megoszlásból látható, hogy a csoport árbevétel legnagyobb hányadát az ingatlanforgalmazási és –üzemeltetési tevékenységet végző társaságok adják. Az árbevétel 23,8%-a exportból származik.

Az anyagjellegű ráfordítások értéke 586,2 m Ft, összességében 130 m Ft megtakarítás tapasztalható. A megszűnt tevékenységek hatása +3.469,1 m Ft.

A személyi jellegű ráfordítások cégcsoport szinten 401,2 m Ft-ot adnak, a ráfordítás mértéke 2,9 m Ft-tal nőtt, a megszűnt tevékenységek hatása +1.141,8 m Ft.

Az igénybe vett szolgáltatások 547,2 m Ft tekintetében 85,6 m Ft értékben nőttek a kiadások, a megszűnt tevékenységek hatása +1.248 m Ft.

Az aktivált saját teljesítmények értéke 123,7 m Ft, értéke 94,9 m Ft-tal nőtt, a megszűnt tevékenységek hatása -779,1 m Ft. Ezen adat az egyetlen, konszolidációs körben maradt mezőgazdasági társaság eredménye (Miklósai Mg. zRt). A bázishoz mért változás a konszolidációból kivont társaságok miatt számottevő.

Az egyéb bevételek értéke 324,5 m Ft, a bázishoz képest 167 m Ft-tal csökkent, a megszűnt tevékenységek hatása -1.603,7 m Ft. Az egyéb bevételek legjelentősebb tétele ez évben a körben maradt mezőgazdasági cég által kapott támogatás 195 m Ft-os összege. További összetevők: tárgyi eszköz értékesítés 80,3 m Ft; értékesített követelés 30 m Ft; egyéb tételek 19,2 m Ft.

Az egyéb ráfordítások értéke tárgyévben 360,5 m Ft, mely 41,5 m Ft-tal alacsonyabb az előző évnél. A megszűnt tevékenységek hatása +578,4 m Ft. Jelentősebb tételek: értékesített követelés 104 m Ft; tárgyi eszköz értékesítés 67 m Ft; káresemények és bírságok ráfordítása 81,8 m Ft; elszámolt értékvesztés 16,7 m Ft; helyi adók 74,9 m Ft; egyéb tételek 16,1 m Ft.

Az értékcsökkenés a tárgyévben 214,5 m Ft, a bázishoz képest 3,9 m Ft-tal kevesebb amortizáció került elszámolásra. A megszűnt tevékenységek hatása +933,6 m Ft.

A pénzügyi bevételek 474,7 m Ft-os értéke 405,3 m Ft-tal nőtt, mely főbb tételei: részesedések értékesítéséből származó árfolyamnyereség 398,7 m Ft; kapott osztalék 17,1 m Ft; kapott kamatok 29,2 m Ft; további árfolyamnyereségek 29,7 m Ft. A megszűnt tevékenységek hatása -90,5 m Ft.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 684,5 m Ft, a bázis évhez mérten magasabb a ráfordítások értéke 546,9 m Ft-tal, mely főbb összetevői: részesedések értékesítéséből származó árfolyamveszteség 398,4 m Ft; fizetett kamatok 121,8 m Ft; pénzügyi eszközök és goodwill értékvesztése 152,4 m Ft; további árfolyamveszteség 11,9 m Ft. A megszűnt tevékenységek hatása +158,8 m Ft.

A részesedés a társult vállalatok eredményéből -25 m Ft, mely a társult vállalkozások saját tőke változásának anyavállalatra jutó része. A bázishoz mért csökkenés 71,6 m Ft.

6.2. A Mérleg elemzése

A FORRÁS cégcsoport a 2016. évet konszolidált szinten 20.676,7 m Ft mérlegfőösszeggel zárta.

Az ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK főcsoporton belül **az ingatlanok, gépek, berendezések** értéke 3.799,9 m Ft, a a bázishoz mért csökkenés 7.228,6 m Ft, melyből az értékesített mezőgazdasági befektetések miatti csökkenés 6.821 m Ft. A jelenlegi mérlegérték tételei: ingatlanok 718,7 m Ft; gépek, berendezések 502,4 m Ft; befejezetlen beruházások és előlegek 2.578,8 m Ft.

A **befektetési célú ingatlanok** könyv szerinti értéke 2.405,8 m Ft, 330 m Ft a növekedés.

Az immateriális javak értéke 7,6 m Ft, a változás -3,4 m Ft. A csökkenés magyarázata ez esetben is a megszűnt tevékenységek kivezetésével magyarázható.

A goodwill értéke 58,4 m Ft, a bázishoz mérten 149 m Ft csökkent, mivel a Badacsony Park Kft.-beli és az Ecser Közmű Kft.-beli üzletrészek tekintetében kimutatott goodwillra értékvesztés elszámolása vált indokolttá.

A befektetések társult és egyéb vállalkozásban főcsoport értéke 9.501 m Ft, a változás -2.130,4 m Ft, melyet a következő tábla mutat be.

adatok m Ft-ban

Társaság neve	2016. december 31.	2015. december 31.
Adabuild Kft.	162,8	175,0
Agárdi Farm Kft.	-	739,1
Alcsiszigeti Mg. zRt.	617,9	-
Alpendorf Lachtal GmbH.	38,2	35,5
Arago Hotels zRt.	96,1	279,3
Arago Zrt.	1.049,0	1.049,0
A2 IT Arago Zrt.	-	31,4
Athlon zRt. fa.*	-	-
Domestore Kft.	439,0	1.370,2
Dráva Tej Kft.	-	0,3
Ferihegy Field Zrt.	1,1	1,1
FuturAqua nyRt.	24,3	-
Green Tyre Zrt.	165,0	120,0
Hunguest Hotels zRt.	-	6.751,5
JBB Invest Kft.	-	-
Kackac Zrt.	5,7	6,2
Ligetfürdő Kft.	6.500,0	-
Marmion Kft.	93,5	115,1
Monarchia Park Betriebs GmbH.	248,1	-
MÖSZE-Mg. Vízszolgáltató Kft.	-	2,3
Sunbelt Developments zRt.	59,5	949,9
Egyéb	0,8	5,6
Összesen	**9.501,0**	**11.631,5**

*felszámolás miatt leírásra került

Az értékpapírok mérlegsor 1.807,8 m Ft-os értéke 49,5 m Ft-tal csökkent, melyet az anyavállalat által visszaváltott értékpapír magyaráz.

Az egyéb tartósan adott kölcsön 22 m Ft (értéke csökkent 2.519,1 m Ft-tal), melyet a Forrás nyRt. hosszú lejáratú követelései egy éven belül lejáró hányadának rövid lejáratú követelések közé történő átvezetése magyaráz.

Az éven túli biológiai eszközök sor tételei a konszolidációs körben maradt mezőgazdasági társaság tenyészállatai, illetve erdősítés található, értékük összesen 174 m Ft, a változás -847,9 m Ft. A csökkenést a kivezetésre került mezőgazdasági társaságok okozták.

Halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.
A halasztott adót a Csoport 10% és 19% közötti átlagos 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 2016-ban és 2015-ben:

adatok m Ft-ban

	2016. december 31.	**2015. december 31.**
Vevőkövetelések értékvesztése	-9,6	-6,2
Ingatlanok, gépek, berendezések	67,5	111,7
Veszteségelhatárolás	-164,8	-106,5
Céltartalék	-	-1,5
Fejlesztési tartalék	3,6	4,0
Konszolidáció miatti hatások	3,3	229,4
	-91,4	**236,5**
Levonható különbözet összesen	-165,8	-108,6
Adóköteles különbözet összesen	74,4	345,0
	-91,4	**236,5**
Halasztott adókövetelés összesen	**145,8**	**96,9**
Halasztott adókötelezettség összesen	**54,5**	**333,4**

A halasztott adó összege a 2017. január 1-jétől érvényes 9%-os adókulccsal került kiszámításra.

A FORGÓESZKÖZÖK főcsoporton belül a **pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek** értéke 343,9 m Ft (-346,6 m Ft a változás). A mérlegsor összetevői közül a pénztárak összes értéke 7,4 m Ft, míg a bankszámlák összege 336,4 m Ft, mely 335,8 m Ft-tal csökkent az elmúlt évhez képest. A csökkenést a kivont társaságok mellett a Forrás nyRt. bankbetéteinek csökkenése okozta.

A vevő és egyéb követelések 1.123,9 m Ft, összetevői: a vevők állománya 630,3 m Ft, (állománycsökkenés 3 m Ft); az egyéb követelések mérlegsor értéke 493,6 m Ft, a bázishoz képest csökkent 915,7 m Ft-tal. Az egyéb követelések sor változásának fő tételei: csökkentek a visszaigényelhető adók, a kapott támogatások, az anyavállalati vételár hátralék, illetve növekedett az adott előlegek összege.

Tényleges jövedelemadó követelés csoport szinten 2016. december 31-én 2 m Ft.

A követelések kapcsolt vállalkozással szemben 2.530 m Ft; a növekedés 1.858,2 m Ft melyet az alábbi táblázat mutat be.

adatok m Ft-ban

Kölcsönt kapó társaság	**2016. december 31.**	**2015. december 31.**
Adabuild Kft.	-	9,8
Agárdi Farm Kft.	-	26,7
Alcsiszigeti Mg. zRt.	30,3	-
Alpendorf Lachtal GmbH.	182,9	182,8
Arago Zrt.	2.022,1	324,8
A2 ITArago Zrt.	-	20,3
Baráka-major Kft.	-	0,3
Cserepes-major Kft.	-	0,3
Domestore Kft.	117,5	-
Heiligenblut GmbH.	55,9	-
Fűzvölgyi Agrár zRt.	-	1,3

Kackac Játszóházak Zrt.	-	33,2
Komáromi Mg. zRt.	10,2	-
Mester-Agro Zrt.	-	1,2
Metalconstruct Zrt.	86,0	70,0
Novamag zRt.	-	0,5
Selymes-major Kft.	-	0,3
Tükrös-major Kft.	-	0,3
egyéb	25,0	-
Összesen	**2.530,0**	**671,8**

A készletek főcsoport 359,1 m Ft, a csökkenés 2.105 m Ft a kivonásra került mezőgazdasági társaságok miatt. A főcsoporton belül az anyagok 53,5 m Ft; a befejezetlen termelés és félkész termékek 122,1 m Ft; a késztermékek 110,1 m Ft; az áruk 73,4 m Ft.

A biológiai eszközök forgóeszközök között kimutatott sora elsősorban növendék, hízó és egyéb állatot, illetve évelő növényeket tartalmaz. A tárgyévi érték 144,2 m Ft, mely a bázishoz mérten csökkent 915,6 m Ft-tal, mely magyarázata szintén az, hogy az értékesített társaságok tevékenysége mezőgazdasági vonatkozású.

A pénzügyi eszközök soron kerül bemutatásra a konszolidációs körön kívüli társaságok részére nyújtott rövid lejáratú kölcsönök és azok kamatai, az óvadék-, a faktor- és váltó követelések. A mérlegsor értéke tárgyévben 7.110 m Ft. Az összehasonlíthatóság érdekében a bázis adatoknál is átsorolásra kerültek ezen követelések a vevő- és egyéb követelések mérlegsorról. A múlt évhez képest 4.202,3 m Ft a növekedés, mely legnagyobb tétele (2.344,9 m Ft) egy hosszú lejáratú követelés éven belüli részének átsorolása, továbbá növekedtek a váltókövetelések 1.685,2 m Ft-tal és a rövid lejáratú kölcsönök 802,6 m Ft-tal. Csökkent ugyanakkor a faktorkövetelések értéke 629,4 m Ft-tal, illetve az értékpapírok értéke 1 m Ft-tal.

Aktív időbeli elhatárolások 141,2 m Ft, a csökkenés 243,8 m Ft, melyből a bevételek aktív időbeli elhatárolása 125,3 m Ft, a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 16 m Ft. Összességében a megszűnt tevékenységek miatti csökkenés 277,5 m Ft.

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK főcsoporton belül a **pénzügyi kötelezettségek** értéke 575,1 m Ft, a bázishoz mérten 282,3 m Ft-tal csökkent, mely adódik egyrészt az értékesített részesedések hitelállományának konszolidációs körből való kikerüléséből (138,2 m Ft), másrészt abból, hogy a társaságoknál 2016-ban összességében 144,1 m Ft-tal csökkent a hosszú lejáratú hitelállomány.

A céltartalék a Komáromi Mg. zRt. értékesítésével megszűnt.

A halasztott társasági adó kötelezettség a tárgy évben 54,5 m Ft. Részletezés a halasztott társasági adó követelések bekezdésben található.

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek sor értéke 80,4 m Ft, az elmúlt évhez képest csökkent 1.212,9 m Ft-tal, alapvetően az értékesített részesedések miatt. A mérlegsor a Miklósfai Mg. zRt. pénzügyi lízingből származó kötelezettsége.

A RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK főcsoporton belül a **szállítói kötelezettségek** 256,4 m Ft (változás -1.292,7 m Ft), mely nagyságrendileg és összetételében döntő mértékben a mezőgazdasági társaságok mérlegéből eredt, jelen üzleti évben is a Miklósfai Mg. zRt. szállítói tartozása a mérlegérték legnagyobb tétele (227,9 m Ft).

A kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sor értéke 2.644,9 m Ft, a bázishoz képest nőtt 414,7 m Ft-tal, az következő táblázat szerint.

adatok e Ft-ban

	2016. december 31.	**2015. december 31.**
Adabuild Kft.	79,8	-
Arago Zrt.	1.084,6	488,7
A2 IT Arago Zrt.		-
Agárdi Farm Kft.		1,7
Alcsiszigeti Mg. zRt.	654,6	-
Boston Consult Kft.	416,1	-
Domestore Kft.	33,2	1.616,6
Eravis Kft.	125,7	123,2
Marmion Kft.	250,9	-
Összesen	**2.644,9**	**2.230,2**

Tényleges jövedelemadó kötelezettség csoport szinten 2016. december 31-én 14,2 m Ft.

Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások 209,6 m Ft-os értékének (bázishoz mért változás -675,8 m Ft) összetevői: egyéb kötelezettségek 159,9 m Ft és passzív időbeli elhatárolások 49,7 m Ft. A csökkenés jelentős részét (670,5 m Ft) ezen a mérlegsoron is a megszűnt tevékenységek adják.

A **Pénzügyi kötelezettségek** sor értéke 1.617,4 m Ft, a csökkenés 999 m Ft, melyből a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök állománya növekedett 1.230 m Ft-tal, míg a kivont társaságok miatti csökkenés összesen 2.229 m Ft.

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 nyilatkozat

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság a Tpt.-ben foglaltak alapján a Társaság 2016. 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 2016. évi éves jelentése teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja (www.bet.hu) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely (kozzetetelek.mnb.hu) mellett elektronikus formában legkésőbb 2017. április 28-tól a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető (www.forras.hu), valamint nyomtatott formában megtekinthető és ingyenesen elvihető a Társaság székhelyén található Részvényesi Irodában (1113 Budapest, Bartók Béla út 152. I/112).

Az Iroda nyitvatartási ideje:
Hétfő 10.00 - 14.00
Szerda 10.00 - 14.00
Péntek 10.00 - 12.00

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

A 2016. évi éves (összevont – konszolidált – üzleti) jelentés aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidasi Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	4033 Debrecen, Forduló köz 4.

Budapest, 2017. április 04.

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

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.

1.1. Pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó adatlapok

PK1. Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem
Auditált	X	
Konszolidált	X	

Számviteli elvek	Magyar		IFRS	X	Egyéb	

PK2. Konszolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok

Név	Törzs/Alaptőke (eFt)	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati jog (%)	Besorolás [1]
Adabuild Kft.	162 576	50,00	50,00	K
Alpendorf Lachtal*	36 000*	50,00	50,00	K
Athlon zRt. fa.**	120 000	47,95	47,95	T
Badacsony Park Kft.	114 000	100,00	100,00	L
Centermodul-1 Kft.	20 750	60,00	60,00	L
Centermodul-5 Kft.	279 600	60,00	60,00	L
„Ecser Közmű” Kft.	39 600	60,00	60,00	L
Ferihegy Field Zrt.	7 650	30,00	30,00	T
For-Five Ingatlanforgalmazó Kft.	101 000	70,00	70,00	L
FORIGLO Ingatlanüzemeltető Kft.	5 000	100,00	100,00	L
Froment Kft.	28 500	93,70	93,70	L
Iglói úti Lakópark Kft.	100 000	100,00	100,00	L
JBB Invest Kft.	3 000	50,00	50,00	K
Kackac Játszóházak zRt.	100 000	20,00	20,00	T
KNB-FUENTE Kft.	1 200 000	100,00	100,00	L
Kreditor zRt.	50 000	80,00	80,00	L
Kreditor Consult Kft.	3 000	60,00	60,00	L
Kreditor Savaria Kft.	25 000	60,00	60,00	L
Ligetfürdő Kft.	6 363 054	38,20	38,20	T
Marmion Kft.	19 200	49,74	49,74	T
Miklósfai Mezőgazdasági zRt.	356 152	90,19	90,19	L
Monarchia Park Betriebs GmbH.*	35 000*	50,00	50,00	K
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet	370	24,38	24,38	T

[1] Teljes (L); Közös vezetésű (K); Társult (T); * adatok euroban; ** felszámolás alatt

PK3. Konszolidált mérleg

adatok e Ft-ban

Eszközök (aktívák)	2016.12.31 (A)	2015.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Éven túli eszközök				
Ingatlanok, gépek, berendezések	3 799 942	11 028 525	-7 228 583	-66%
Befektetési célú ingatlanok	2 405 824	2 075 781	330 043	16%
Immateriális eszközök	7 579	11 000	-3 421	-31%
Goodwill	58 367	207 330	-148 963	-72%
Társult és közös vállalkozásban való befektetések	9 501 034	11 631 461	-2 130 427	-18%
Értékpapírok	1 807 840	1 857 328	-49 488	-3%
Egyéb tartósan adott kölcsönök	22 000	2 541 125	-2 519 125	-99%
Biológiai eszközök	174 031	1 021 966	-847 935	-83%
Halasztott adókövetelések	145 839	96 942	48 897	50%
Éven túli eszközök összesen	**17 922 456**	**30 471 458**	**-12 549 002**	**-41%**
Forgóeszközök			**0**	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	343 885	690 525	-346 640	-50%
Vevő- és egyéb követelések	1 123 851	2 039 590	-915 739	-45%
Tényleges jövedelemadó követelések	1 953	15 710	-13 757	-88%
Követelések kapcsolt vállalkoással szemben	2 529 968	671 768	1 858 200	277%
Készletek	359 123	2 464 141	-2 105 018	-85%
Biológiai eszközök	144 243	1 059 798	-915 555	-86%
Pénzügyi eszközök	7 110 023	2 907 739	4 202 284	145%
Aktív időbeli elhatárolások	141 234	385 021	-243 787	-63%
Forgóeszközök összesen	**11 754 280**	**10 234 292**	**1 519 988**	**15%**
Eszközök összesen	**29 676 736**	**40 705 750**	**-11 029 014**	**-27%**

Források (passzívák)	2016.12.31 (A)	2015.12.31 (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Saját tőke				
Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001	0	0%
Tőketartalék	6 223 662	6 223 662	0	0%
Eredménytartalék	7 298 990	11 305 337	-4 006 347	-35%
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	**22 522 653**	**26 529 000**	**-4 006 347**	**-15%**
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1 701 633	4 396 895	-2 695 262	-61%
Saját tőke összesen	**24 224 286**	**30 925 895**	**-6 701 609**	**-22%**
Hosszú lejáratú kötelezettségek			**0**	
Pénzügyi kötelezettségek	575 114	857 384	-282 270	-33%
Céltartalékok	0	14 659	-14 659	-100%
Halasztott adó kötelezettségek	54 480	333 397	-278 917	-84%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	80 427	1 293 315	-1 212 888	-94%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	**710 021**	**2 498 755**	**-1 788 734**	**-72%**
Rövid lejáratú kötelezettségek			**0**	
Szállítói kötelezettségek	256 359	1 549 044	-1 292 685	-83%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 644 941	2 230 216	414 725	19%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	14 168	438	13 730	3135%
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	209 595	884 985	-675 390	-76%
Pénzügyi kötelezettségek	1 617 366	2 616 417	-999 051	-38%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**4 742 429**	**7 281 100**	**-2 538 671**	**-35%**
Kötelezettségek és saját tőke összesen	**29 676 736**	**40 705 750**	**-11 029 014**	**-27%**

Pénznem*	HUF	X	EUR
Egység*	1 000	X	1 000 000

*Jelölje X-szel

Adatok E Ft-ban	**2015.12.31**	**2016.12.31**
Forgóeszközök	10 234 292	11 754 280
Befektetett (éven túli) eszközök	30 471 458	17 922 456
Biológiai eszközök	2 081 764	318 274
Eszközök összesen	**40 705 750**	**29 676 736**
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 281 100	4 742 429
Céltartalékok	14 659	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 498 755	710 021
Külső tagok részesedése	4 396 895	1 701 633
Saját tőke	30 925 895	24 224 286
Források összesen	**40 705 750**	**29 676 736**

PK4. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2016.12.31 (A)	2015.12.31 módosított (B)	C = A-B	Változás % (C)/(B)
Értékesítés nettó árbevétele	**1 700 023**	**1 804 137**	**-104 114**	**6%**
			0	
Anyagköltségek	586 228	716 264	-130 036	22%
Személyi jellegű ráfordítások	401 180	398 283	2 897	-1%
Igénybe vett szolgáltatások	547 151	461 540	85 611	-16%
Aktivált saját teljesítmények értéke	123 677	28 805	94 872	-77%
Egyéb bevételek	324 494	491 454	-166 960	51%
Egyéb ráfordítások	360 483	318 980	41 503	-12%
Értékcsökkenés és amortizáció	214 525	218 442	-3 917	2%
Működési költségek	**-1 661 396**	**-1 593 250**	**-68 146**	**4%**
MŰKÖDÉSI EREDMÉNY	**38 627**	**210 887**	**-172 260**	**446%**
Pénzügyi bevételek	474 681	69 373	405 308	-85%
Pénzügyi ráfordítások	684 540	137 689	546 851	-80%
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	-25 041	46 518	-71 559	286%
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	**-234 900**	**-21 798**	**-213 102**	**91%**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	**-196 273**	**189 089**	**-385 362**	**196%**
Jövedelemadók	113 535	-69 284	182 819	-161%
ADÓZOTT EREDMÉNY FOLYTATÓDÓ TEVÉKENYSÉGBŐL	**-82 738**	**119 805**	**-202 543**	**245%**
MEGSZŰNT TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYE	**-3 687 056**	**-1 181 732**	**-2 505 324**	**68%**
Egyéb átfogó jövedelem			0	
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	**-3 769 794**	**-1 061 927**	**-2 707 867**	**72%**
Ebből:				
Anyavállalatra jutó rész	**-3 803 098**	**-1 214 107**		
Külső tulajdonosra jutó rész	**33 304**	**152 180**		
Egy részvényre jutó eredmény (Ft) - folytatódó tevékenységből				
Alap	-754	-212		
Hígított	-754	-212		
Egy részvényre jutó eredmény (Ft) - megszűnt tevékenységből				
Alap	-737	-236		
Hígított	-737	-236		

Pénznem*	HUF	X	EUR
Egység*	1 000	X	1 000 000

*Jelölje X-szel.

Adatok E Ft-ban	**2015.12.31 (módosított)**	**2016.12.31**
Értékesítés nettó árbevétele	1 804 137	1 700 023
Működési eredmény	210 887	38 627
Pénzügyi műveletek eredménye	-21 798	-234 900
Adózás előtti eredmény	189 089	-196 273
Adózott eredmény (anyaváll.-ra jutó)	-1 214 107	-3 803 098

PK5. Cash-flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.	2015.
Működési tevékenységből származó cash-flow		
Adózott eredmény	-3 769 794	-1 061 927
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	214 525	1 152 003
Vételár értékvesztés		249 495
Goodwill értékvesztés	148 963	0
Halasztott adó	-330 429	-215 236
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-67 342	10 223
Vevő és egyéb követelések változása	-1 442 824	-521 943
Pénzügyi eszközök változása	-4 202 284	0
Aktív időbeli elhatárolások változása	-33 732	270 741
Biológiai eszközök változása	-2 422	-29 492
Szállítók változása	44 385	52 579
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	547 768	606 695
Működési tevékenységből származó cash-flow	**-8 893 186**	**513 138**
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése és konszolidációs kör változása miatti csökkenése	-245 922	-659 105
Biológiai eszközök beszerzése és értékesítése	-10 516	-64 640
Befektetési célú ingatlanok beszerzése és értékesítése	-2 661	89 938
Részesedések értékesítéséből származó bevétel	3 250 000	1 081 615
Részesedések értékesítése	10 824 078	1 115 309
Részesedések beszerzése	-6 500 000	-116 566
Befektetési tevékenységből származó cash-flow	**7 314 979**	**1 446 551**
Finanszírozási tevékenységből származó cash-flow		
Banki hitel felvétel/visszafizetés	1 126 567	-918 899
Osztalék fizetése	-200 000	-200 000
Kölcsön nyújtása	305 000	-1 569 537
Finanszírozási tevékenységekből származó cash-flow	**1 231 567**	**-2 688 436**
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-346 640	-728 747
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	690 525	1 419 272
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	**343 885**	**690 525**

PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek

A FORRÁS NyRt.-nek 2016.12.31-én összességében 3.623,3 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.

A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok

(Az Igazgatóság által vezetett részvénykönyv 2016. december 31.-i állapota szerint)

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke					
	2015. december 31.			2016. december 31.		
	%[1]	%[2]	Db	%[1]	%[2]	Db
Belföldi intézményi/társaság	89,86	91,77	8 087 176	79,68	82,45	7 171 542
Külföldi intézményi/társaság	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	3,38	2,31	304 138	3,35	2,41	301 128
Külföldi magánszemély	0,09	0,05	8 264	0,09	0,06	8 066
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos [3]	0,53	0,89	48 376	0,34	0,49	30 770
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények [4]	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	4,56	4,98	409 996	14,96	14,59	1 346 444
Ö S S Z E S E N	**100,00**	**100,00**	**9 000 000**	**100,00**	**100,00**	**9 000 000**

Tulajdonosi kör megnevezése	Bevezetett sorozat („A” sorozat)						Bevezetett sorozat („B” sorozat)					
	2015. december 31.			2016. december 31.			2015. december 31.			2016. december 31		
	%[1]	%[2]	Db	%[1]	%[2]	Db	%[1]	%[2]	Db	%[1]	%[2]	Db
Belföldi intézményi/társaság	50,98	91,77	4 588 622	45,81	82,45	4 122 620	38,87	0	3 498 554	33,87	0	3 048 922
Külföldi intézményi/társaság	0	0	0	0	0	0	1,58	0	142 050	1,58	0	142 050
Belföldi magánszemély	1,29	2,31	115 652	1,34	2,41	120 514	2,09	0	188 486	2,01	0	180 614
Külföldi magánszemély	0,03	0,05	2212	0,03	0,06	3 016	0,07	0	6052	0,05	0	5 050
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos [3]	0,49	0,89	44554	0,27	0,49	24 560	0,04	0	3822	0,07	0	6 210
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények [4]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb (letétkezelő)	2,77	4,98	248 960	8,1	14,59	729 290	1,79	0	161 036	6,86	0	617 154
ÖSSZESEN	**55,56**	**100,00**	**5 000 000**	**55,56**	**100,00**	**5 000 000**	**44,44**	**0**	**4 000 000**	**44,44**	**0**	**4 000 000**

[1] Tulajdoni hányad
[2] A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog.
[3] Pl.: ÁPV zRt., TB, Önkormányzat, 100%-os állami tulajdonban álló vállalatok stb.
[4] Pl.: EBRD, EIB, stb.

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

	Részesedés (június 30.)		Részesedés (december 31.)	
	db	% (két tizedes jegyig kérjük megadni)	db	% (két tizedes jegyig kérjük megadni)
Társasági szinten	-	-	-	-
Leányvállalatok[1]	-	-	-	-
Összesen	-	-	-	-

[1] Konszolidációba bevont társaságok

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

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

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

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

RS4. A Kibocsátó értékpapír struktúrája

A Kibocsátó jegyzett tőkéje (Ft)	9 000 001 000
Az értékpapír előállítási módja [1]	dematerializált
Az Értékpapír Típusa [2]	törzsrészvény
Részvényfajta [3]	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 [1]	dematerializált
Az Értékpapír Típusa [2]	osztalékelsőbbségi részvény
Részvényfajta [3]	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, osztalékelsőbbség (min. 5%), amennyiben a közgyűlés osztalék kifizetéséről dönt
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	4 000 000 000 Ft

[1] Fizikai, dematerializált
[2] Törzsrészvény, szavazatelsőbbségi részvény, osztalékelsőbbségi részvény stb.
[3] Névre szóló, bemutatóra szóló

A Kibocsátó jegyzett tőkéje (Ft)	9 000 001 000

Az értékpapír előállítási módja [1]	dematerializált
Az Értékpapír Típusa [2]	osztalékelsőbbségi részvény
Részvényfajta [3]	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, osztalékelsőbbség (fix 1%), amennyiben a közgyűlés osztalék kifizetéséről dönt

Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1 000 Ft

[1] Fizikai, dematerializált
[2] Törzsrészvény, szavazatelsőbbségi részvény, osztalékelsőbbségi részvény stb.
[3] Névre szóló, bemutatóra szóló

A Kibocsátó szervezetéhez, működéséhez kapcsolódó adatlapok

TSZ1. Általános cégadatok

A hatályos alapszabály kelte	2016. február 15.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Utolsó cégbírósági bejegyzés ideje	2016. december 14.
Utolsó cégbírósági bejegyzés száma	01-10-043872/227
A Kibocsátó alaptőkéje az üzleti év zárásakor	9 000 001 000 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama[1]	határozatlan
A Kibocsátó üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
A Kibocsátó auditorának neve:	Magyar Szakértő Holding Kft. kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Matukovics Gábor
A Kibocsátó auditorának címe	1115 Budapest, Ozorai utca 4.
A Kibocsátó közleményeinek közzétételi helye	www.forras.hu; www.bet.hu; kozzetetelek.mnb.hu
A Kibocsátó tevékenységi köre (TEÁOR ’08 számok alapján)	6420 Vagyonkezelés (holding) /főtevékenység/ 7010 Üzletvezetés 4110 Épületépítési projekt szervezése 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele 6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 6831 Ingatlanügynöki tevékenység 6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység 7711 Személygépjármű kölcsönzése 7022 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás 7490 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

TSZ1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	2015. dec. 31.	2016. június 30.	2016. dec. 31.
Társasági szinten	5	6	5
Csoport szinten	383	360	82

TSZ2. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

Jelleg [1]	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT, SP	Dr. Hidasi Emese	elnök vezérigazgató	2004.09.14. 2009.04.29.	2019.04.30.	-
IT	Bócsai Betta Bernadett	tag	2006.04.24.	2016.09.30.	-
IT	Zsigmondi Panna	tag	2009.04.29.	2016.05.31.	-
IT	Sántha Gergely	tag	2011.05.01.	2016.05.31	
IT	Leisztinger Tamás	tag	2016.06.01.	2019.04.30.	-
IT	Török Andrea Hajnalka	tag	2016.06.01.	2019.04.30.	-
FB	Gránicz János	elnök	2004.09.14.	2019.04.30.	-
FB	Dr. Felföldi Nóra	tag	2006.08.14.	2019.04.30.	-
FB	Kiss-Forgács Éva Mária	tag (Audit Biz.)	2012.04.27	2019.04. 30	-
FB	Dr. Kiss Veronika	tag (Audit Biz.)	2006.08.14.	2019.04.30.	-
FB	Dr. Szőllősi Júlia	tag (Audit Biz.)	2013.04.30.	2019.04.30.	-
Saját részvény tulajdon (db) Ö S S Z E S E N:					-

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

Soronkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódó adatlap

ST1. A tárgyidőszakban megjelent rendszeres és rendkívüli tájékoztatások

2016. 01. 13.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó
2016. 01. 21.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések
2016. 02. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 02. 15.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési határozatok
2016. 02. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály
2016. 03. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 03. 25.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó + Javadalmazási nyilatkozat
2016. 04. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 04. 05.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések
2016. 04. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Alapszabály + Közgyűlési határozatok + 2015. évi éves beszámoló + 2015. évi éves jelentés + 2015. évi konszolidált éves beszámoló + 2015. évi konszolidált éves jelentés + FT jelentés
2016. 04. 28.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. üzletrész adásvételi szerződés útján értékesítette az Agárdi Farm Kft. törzstőkéjének 31,736%-os üzletrészét
2016. 04. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési meghívó
2016. 05. 02.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 05. 10.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési előterjesztések

2016. 05. 19.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. elhatározta az Iglói úti Lakópark Kft. kiválás útján történő szétválását; az Arago Hotels Zrt. közgyűlése tőkeemelés végrehajtásáról döntött, mely eredményeként a FORRÁS nyRt. közvetett tulajdoni hányada 0,23%-ra csökkent. + Összefoglaló jelentés
2016. 05. 19.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Időközi vezetőségi beszámoló
2016. 05. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Közgyűlési határozatok + Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 06. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 07. 29.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 08. 18.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Osztalékfizetés
2016. 08. 19.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Időközi vezetőségi beszámoló módosítása
2016. 08. 24.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. leányvállalata a Komáromi Mg. Zrt. egyaránt 29,11%-os tulajdoni részt szerzett a Bartuseki Mg. Kft.-ben, a Csémi Mg. Kft.-ben, a Szőkepusztai Mg. Kft.-ben; egyaránt 51%-os többségi tulajdoni részt szerzett a Bartuseki Mg. Kft. a Szőkepusztai Mg. Kft.-ben, a Csémi Mg. Kft. a Bartuseki Mg. Kft.-ben, valamint a Szőkepusztai Mg. Kft. a Csémi Mg. Kft.-ben Továbbá a FORRÁS nyRt. leányvállalata a Kreditor Zrt. alapítással üzletrészt szerzett Kreditor Savaria Kft-ben 25.000 e Ft jegyzett tőkével
2016. 08. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Féléves jelentés
2016. 08. 31.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 09. 30.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Vezető tisztségviselő személyében bekövetkezett változás Szavazati jogok és alaptőke nagysága Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítette a birtokában lévő Alcsiszigeti Mg. zRt.-beli 64,66%-os mértékű részesedését; a FORRÁS nyRt. megszerezte a Ligetfürdő Kft. jegyzett tőkéjének 38,28%-át megtestesítő részesedést
2016. 10. 04.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. értékesítette a Hunguest Hotels zRt. jegyzett tőkéjének 24,599%-át megtestesítő részesedését
2016. 10. 27.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. részvény adásvételi- és opciós vételi jogot alapító szerződések alapján megszerezte a FuturAqua nyRt. alaptőkéjének 13,93%-át megtestesítő törzsrészvények tulajdonjogát, valamint további 14,40%-ot megtestesítő törzsrészvény megszerzésére jogosult 2017. 12. 31-ig
2016. 11. 01	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 11. 18.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. megszerezte a FuturAqua nyRt. alaptőkéjének 13,93%-át megtestesítő törzsrészvények tulajdonjogát
2016. 11. 18.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Időközi vezetőségi beszámoló
2016. 11. 22.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. adásvételi szerződés útján átruházta a Komáromi Mg. Zrt-ben lévő 44,48%-ot megtestesítő törzsrészvényeinek tulajdonjogát könyv szerinti értéken. A tranzakció eredményeképpen az alábbi társaságokban fennálló 54,63%-os mértékű közvetett részesedése egyaránt megszűnt: Bartuseki Mg. Kft., Csémi Mg. Kft., Szőkepusztai Mg. Kft.
2016. 12. 01.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
2016. 12. 13.	FORRÁS + BÉT honlap, MNB	Befektetéssel kapcsolatos tranzakció: a FORRÁS nyRt. opciós vételi jogot biztosító szerződést kötött a HYD Pharma ZRt.-vel a tulajdonában álló FuturAqua nyRt. alaptőkéjének 13,31%-át megtestesítő 2.700.000 db, egyenként 5 Ft névértékű törzsrészvénye vonatkozásában. A szerződés értelmében a HYD Pharma ZRt. 2017. 12. 31-ig élhet opciós jogával 15 Ft vételi árfolyamon.

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

Budapest, 2017. április 04.

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

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.

1. sz. melléklet

adatok e Ft-ban

Eszközök (aktívák)	2015.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	Változás % (B-A)/(A)
A. Befektetett eszközök	**18 695 321**	**12 792 744**	**-32%**
I. Immateriális javak	**0**	**0**	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok			
4. Szellemi termékek			
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
II. Tárgyi eszközök	**318 169**	**317 227**	**0%**
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	296 980	296 980	0%
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 054	20 247	-4%
4. Tenyészállatok	135		-100%
5. Beruházások, felújítások			
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III. Befektetett pénzügyi eszközök	**18 377 152**	**12 475 517**	**-32%**
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	6 114 455	3 798 897	-38%
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	66 921	344 530	415%
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	7 799 005	6 500 000	-17%
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részes. viszonyban álló vállalkozásban			
5. Egyéb tartós részesedés	1 857 617	1 832 090	-1%
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	2 539 154		-100%
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. Forgóeszközök	**1 970 840**	**6 940 344**	**252%**
I. Készletek	**0**	**0**	
1. Anyagok			
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek			
5. Áruk			
6. Készletekre adott előlegek			
II. Követelések	**1 583 896**	**6 836 428**	**332%**
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 726	403 190	23260%
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	450 314	2 600 107	477%
3. Követelések jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalkozással szemben	230		-100%
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
5. Váltókövetelések		506 420	
6. Egyéb követelések	1 131 626	3 326 711	194%
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. Értékpapírok	**1 000**	**0**	**-100%**
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés	1 000		-100%
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. Pénzeszközök	**385 944**	**103 916**	**-73%**
1. Pénztár, csekkek	155	70	-55%
2. Bankbetétek	385 789	103 846	-73%
C. Aktív időbeli elhatárolások	**110 819**	**137 480**	**24%**
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	110 031	136 740	24%
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	788	740	-6%
3. Halasztott ráfordítások			
Eszközök összesen	**20 776 980**	**19 870 568**	**-4%**

adatok e Ft-ban

Források (passzívák)	2015.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	Változás % (B-A)/(A)
D. Saját tőke	**18 561 331**	**18 638 430**	**0%**
I. Jegyzett tőke	9 000 001	9 000 001	0%
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			
III. Tőketartalék	6 223 663	6 223 663	0%
IV. Eredménytartalék	4 126 768	3 337 667	-19%
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	-789 101	77 099	110%
E. Céltartalékok	**0**	**0**	
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
3. Egyéb céltartalék			
F. Kötelezettségek	**2 201 651**	**1 223 429**	**-44%**
I. Hátrasorolt kötelezettségek	**0**	**0**	
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részes. visz. lévő vállalkoz. szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz. lévő vállalkozással szemben			
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	**0**	**0**	
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
2. Átváltoztatható kötvények			
3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részes. visz. lévő vállalkozással szemben			
8. Tartós kötelezettségek egyéb részes. viszonyban lévő vállalkozással szemben			
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	**2 201 651**	**1 223 429**	**-44%**
1. Rövid lejáratú kölcsönök	9 396	9 396	0%
- ebből: az átváltoztatható kötvények			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek			
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	792	4 223	433%
5. Váltótartozások			
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 149 331	1 173 571	-45%
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részes. visz. lévő vállalk. szemben			
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részes. visz. lévő vállalkozással szemben			
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	42 132	36 239	-14%
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. Passzív időbeli elhatárolások	**13 998**	**8 709**	**-38%**
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13 998	8 709	-38%
3. Halasztott bevételek			
Források összesen	**20 776 980**	**19 870 568**	**-4%**

adatok e Ft-ban

	A tétel megnevezése	2015.12.31 (A)	2016.12.31 (B)	Változás % (B-A)/(B)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	63 787	72 469	14%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	816		-100%
I.	**Értékesítés nettó árbevétele**	**64 603**	**72 469**	**12%**
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke**	**0**	**0**	
III.	**Egyéb bevételek**	**46 668**	**1 421**	**-97%**
	ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	7 174	6 217	-13%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	96 504	111 914	16%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	4 103	4 506	10%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 492	4 081	-9%
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások**	**112 273**	**126 718**	**13%**
10.	Bérköltség	25 605	31 916	25%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 754	6 417	12%
12.	Bérjárulékok	9 242	11 257	22%
V.	**Személyi jellegű ráfordítások**	**40 601**	**49 590**	**22%**
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	**1 829**	**3 961**	**117%**
VII.	**Egyéb ráfordítások**	**323 290**	**21 363**	**-93%**
	ebből: értékvesztés	249 495		-100%
A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE**	**-366 722**	**-127 742**	**-65%**
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	486 404	610	-100%
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	139 252	1 086 191	680%
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	139 252	113 290	-19%
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (ért.papír, kölcsön) származó bevétel, árfolyamnyereség	35 506	30 874	-13%
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	9 883	11 097	12%
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 282	5 774	35%
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 572	4 950	215%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	19 651	19 305	-2%
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei**	**685 095**	**1 142 754**	**67%**
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	952 308	298 307	-69%
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (ért.papír, kölcsön) származó ráfordítás, árfolyamveszteség			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	50 419	34 595	-31%
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	50 171	34 403	-31%
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	102 067	579 610	468%
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 460	6 926	374%
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai**	**1 106 254**	**919 438**	**-17%**
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE**	**-421 159**	**223 316**	**-153%**
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY**	**-787 881**	**95 574**	**-112%**
X.	**Adófizetési kötelezettség**	1 220	18 475	1414%
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY**	**-789 101**	**77 099**	**-110%**

***