

Jelen Információs Dokumentumot a Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatója 2021. február ...  
napján kelt, ..... számú határozatával fogadta el.

## INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM



**Forrás Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.**  
(1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III. em. 21.)

**Forrás NKP Kötvény 2030/I**  
**Kötvényének**  
XBond piacra történő regisztrációjához

2021. február 4.

## Figyelemfelhívás

A **Forrás Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.** felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, ezért a Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvények a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Tájékoztató Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján került forgalomba, valamint a Tpt. 2019. december 26. napján hatályba lépett 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, ezért a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősül.

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete (a „Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak vagy alaptájékoztatónak. Sem az MNB, sem más felügyeleti hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Dokumentumot, továbbá a Budapesti Értéktőzsde (a „BÉT”) mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét, amelyek tekintetében kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

**TARTALOM**

<b>Információs Dokumentum.....</b>	<b>4</b>
1. Felelős személyek.....	4
2. Könyvvizsgálók.....	5
3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés.....	5
3.1. A piacra és az iparágra jellemző kockázatok.....	5
3.1.1. Makrogazdasági tényezők.....	5
3.1.2. Szabályozási környezet.....	5
3.1.3. Vis maior kockázat.....	5
3.1.4. Versenyhelyzet.....	5
3.2. A Kibocsátóra jellemző kockázatok.....	6
3.2.1. Fennálló adósság megújítása, illetve refinanszírozása.....	6
3.2.2. A növekedés kockázatai.....	6
3.2.3. Új szegmensbe való belépés kockázata.....	6
3.2.4. Adózás.....	6
3.2.5. Vevőkockázat.....	6
3.2.6. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata.....	6
3.2.7. Devizaárfolyamok változása.....	7
3.2.8. Külső beszállítóktól való függőség.....	7
3.3. A Társaság főbb kockázatkezelési intézkedései.....	7
3.4. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok.....	7
3.4.1. Jogszabályváltozások.....	7
3.4.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása.....	7
3.4.3. Adószabályok változása.....	7
3.4.4. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek.....	8
3.4.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya.....	8
3.4.6. Piaci hozamok elmozdulása.....	8
3.4.7. Devizaárfolyam kockázat.....	8
3.4.8. Vagyoni biztosítás hiánya.....	8
4. A Társaság általános bemutatása.....	9
4.1. Céginformációk a Kibocsátóról.....	9
4.2. A Társaság története, fejlődése és a Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.....	11
4.3. A Leányvállalatok bemutatása.....	13
4.4. Lényeges szabadalmak, licenszek, szerződések és gyártási eljárások bemutatása.....	15
4.5. Az alkalmazottak létszámának bemutatása.....	16

5.	Az üzleti tevékenység bemutatása .....	16
5.1.	A társaság működése .....	16
5.2.	A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása .....	17
5.3.	Stratégiai partnerek .....	19
5.4.	Az üzleti stratégia összefoglalása.....	19
6.	A pénzügyi helyzet elemzése.....	20
6.1.	A Kibocsátó 2019. évi éves jelentése.....	20
6.2.	A Kibocsátó 2020. I. féléves jelentése .....	20
6.3.	Összefoglaló a 2019-es pénzügyi évről.....	20
7.	Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók .....	21
7.1.	Tulajdonosi szerkezet.....	21
7.2.	Igazgatási, irányítási és felügyelő szervek .....	22
8.	A saját tőke 10%-át meghaladó értékre vonatkozó bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások.....	26
9.	Lényeges szerződések.....	26
10.	Információ a kibocsátásról.....	26
11.	Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk .....	27
12.	Értékpapírokhoz kapcsolódó információk .....	27
12.1.	Kötvényfeltételek.....	27
12.2.	A Növekedési Kötvényprogram feltételeivel kapcsolatos további információk és nyilatkozatok .....	36
13.	Megtekinthető dokumentumok .....	37
14.	Definíciós jegyzék .....	37
<b>I.</b>	<b>Első számú melléklet .....</b>	<b>40</b>
<b>II.</b>	<b>Második számú melléklet.....</b>	<b>41</b>

## INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

### 1. Felelős személyek

A **Forrás Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.** (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III. em. 21.; cégjegyzékszám: 01-10-043872; a továbbiakban: „**Kibocsátó** vagy **Társaság**”) felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Alulírott, **dr. Hidasi Emese** és **Leisztinger Tamás**, mint a Kibocsátó képviselőjére jogosultak kijelentik, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kibocsátó Kötvényei, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy az Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatszoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának a Befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, ezért a Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvények a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Budapest, 2021. február 4.

---

Név: dr. Hidasi Emese

Beosztás: Elnök-vezérigazgató

**Forrás nyRt.**

---

Név: Leisztinger Tamás

Beosztás: Igazgatósági tag

**Forrás nyRt.**

## 2. Könyvvizsgálók

A Kötvény kibocsátásának idején, valamint a 2019-es üzleti év során a Társaság IFRS standardok szerinti, és az egyedi beszámolójának ellenőrzéséért felelős bejegyzett könyvvizsgálója a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép., nyilvántartási szám: 002387), személyében felelős könyvvizsgálója Baumgartner Ferenc (1037 Budapest, Kunigunda útja 22.; MKVK nyilvántartási száma: 002955).

## 3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés

A Társaság jelen Információs Dokumentum elkészítése során számba vette, és – vonatkozó jogszabályokkal összhangban – az előfordulásuk valószínűsége és negatív hatásuk várható nagysága alapján értékelte a Társasághoz, továbbá a Társaság által kibocsátott Kötvényekhez kapcsolódó specifikus kockázati tényezőket, valamint a megalapozott Befektetői döntés meghozatala szempontjából felmerülő esetleges kockázatokat. Jelen Információs Dokumentum kizárólag a Társaság értékelése alapján lényegesnek ítélt kockázati tényezőket tartalmazza.

### 3.1. A piacra és az iparágra jellemző kockázatok

#### 3.1.1. Makrogazdasági tényezők

A Társaság és eredményessége kitétt a magyarországi, illetve áttételesen a globális általános gazdasági helyzet alakulásának. A makrogazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Társaság jövőbeli eredményességére.

#### 3.1.2. Szabályozási környezet

A Társaság komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást is gyakorolhatnak a Társaság üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.

Ezen felül az adózási környezet és a kapcsolódó jogszabályi háttér esetleges jövőbeni változása is jelentős hatást gyakorolhat a Társaság pénzügyi eredményességére.

A Társaság minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljen. Ennek ellenére nem zárható ki, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírságot, vagy egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után. Nem zárható ki továbbá, hogy a Társaság tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják annak eredményességét.

#### 3.1.3. Vis maior kockázat

A Társaság működési szektorára és eredményességére a hazai és regionális politikai, valamint egyéb vis maior szituációk általánosságban csekély befolyást gyakorolnak, de nem zárható ki olyan helyzet kialakulása, amely nehezíti vagy esetlegesen meg is akadályozhatja az iparági szereplők működését (pl. természeti katasztrófák, háborúk, stb.).

#### 3.1.4. Versenyhelyzet

A Társaság működési szektorában jelentős, tőkeerős szereplők versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben. Az esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket,

befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Társaság működésére és eredményességére.

### 3.2. A Kibocsátóra jellemző kockázatok

#### 3.2.1. Fennálló adósság megújítása, illetve refinanszírozása

A Társaság pénztermelő képességétől függ, hogy eleget tud-e tenni a kötelezettségeiből adódó tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettségeinek. A Társaság pénztermelő képességére az általános gazdasági, pénzügyi, versenypiaci, jogszabályi tényezőkön túl számos faktor hat, melyek felett a Társaság menedzsmentje nem, vagy csak kis mértékben rendelkezik befolyással. Amennyiben a Társaság eredményessége, ezáltal a pénztermelő képessége visszaesik, szükség lehet a kötelezettségek átstrukturálására, refinanszírozására, eszközök értékesítésére vagy további források bevonására. Amennyiben ezen intézkedések ellenére a Társaságnak mégsem sikerül határidőre teljesíteni a tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettségeit, a szerződések nemteljesítése esetén érvényes feltételek lépnek életbe, rontva a Társaság pénzügyi helyzetét.

#### 3.2.2. A növekedés kockázatai

A Társaság akvizíciós terjeszkedési tervei jelentősen befolyásolják működését és pénzügyi eredményességét. A Kötvénykibocsátásból finanszírozandó akvizíciós tervek esetleges meghúsolása negatív hatással lehet a Társaság működésére, pénztermelő képességére és pénzügyi eredményességére.

#### 3.2.3. Új szegmensbe való belépés kockázata

A Társaság tervezett, új piaci szegmensbe történő terjeszkedése, a megcélzott szegmensre specifikusan jellemző üzleti, szabályozási és/vagy jogi környezet esetleges kedvezőtlen változása negatív hatással lehet a Társaság pénzügyi teljesítményére, eredményességére. Ezen felül a Társaság üzletfejlesztési tevékenysége további nehézségekbe ütközhet, esetleg veszteséges is lehet.

#### 3.2.4. Adózás

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a Társaság adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Társaság minden tőle elvárhatóat megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Társaságnál kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.

#### 3.2.5. Vevőkockázat

A Társaság működése során törekszik a vevőkörével kapcsolatos kockázatok minimalizálására, ennek ellenére előfordulhat vevői nemfizetés, amely negatívan befolyásolhatja a Társaság pénzügyi eredményességét.

#### 3.2.6. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A Társaság teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetőinek és kulcsfontosságú alkalmazottainak tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A Társaság versenyképes feltételek biztosításával igyekszik ezen kulcs szakembereket megtartani, de nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a jövőben. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a Társaság működését és eredményességét.

### 3.2.7. Devizaárfolyamok változása

A Társaság működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, ennek következtében a kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatással lehet a Társaság üzleti tevékenységére és eredményességére.

### 3.2.8. Külső beszállítóktól való függőség

A Társaság a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. A Társaság a karbantartásra szerződéses partnereket vesz igénybe, azonban a Társaság nem minden esetben rendelkezik teljes ellenőrzéssel a berendezések, felszerelések, anyagok és a kivitelezési munkák fölött. Abban az esetben, ha a gyártók, szállítók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a Társaság által megrendelt eszközöket és kivitelezni a munkálatokat, az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat, ami negatív hatással járhat a Társaság eredményességére nézve.

### 3.3. A Társaság főbb kockázatkezelési intézkedései

A Társaság menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. Ennek során figyelembe veszi a vállalati értékteremtés bizonytalanságoknak való kitettségét, a célkitűzések megvalósításának sikerét befolyásoló tényezőket és az azt fenyegető veszélyeket, továbbá olyan váratlan események előfordulását, amelyek potenciális veszélyt jelenthetnek emberek, eszközök, a környezet vagy a vállalati hírnév szempontjából.

Az ingatlanportfolió hasznosítása során követett konzervatív befektetési politikának megfelelően, kifejezett figyelmet fordít a Társaság a folyamatosan változó piaci folyamatokra, az azokhoz való alkalmazkodásra. Általánosan elmondható, hogy az ingatlanbefektetések hosszú távra szólnak, de a Társaság képes reagálni a piac gyors változásaira. Optimális portfólió kiválasztással, az ingatlanhasznosítás racionalizálásával, folyamatos monitorozással biztosítja a Társaság befektetéseinek értéknövelését.

### 3.4. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

#### 3.4.1. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

#### 3.4.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes Befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Befektetőnek ajánlott saját jogi tanácsadójaival konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

#### 3.4.3. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.



#### 3.4.4. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

#### 3.4.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Befektető a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

#### 3.4.6. Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Befektetőnek kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Befektető nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

#### 3.4.7. Devizaárfolyam kockázat

Amennyiben a Befektető a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Befektető nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Befektető devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Befektető devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Befektető devizájában kifejezett piaci értéke.

#### 3.4.8. Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekkel összefüggésben harmadik személy biztosítékot nem nyújtott, a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

#### 4. A Társaság általános bemutatása

##### 4.1. Céginformációk a Kibocsátóról

<b>Kibocsátó teljes neve:</b>	Fórrás Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. Székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III. em. 21. Céggjegyzékszám: 01-10-043872
<b>Kibocsátó rövid neve:</b>	FORRÁS nyRt.
<b>A Kibocsátót nyilvántartja a Magyar társasági jog szabályai szerint:</b>	a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
<b>Kibocsátó cégjegyzékszám:</b>	Cg.01-10-043872
<b>Kibocsátó adószám:</b>	12390676-2-43
<b>Alapítás dátuma</b>	1998.04.29.
<b>Kibocsátó elérhetősége:</b>	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III.em. 21. Telefon: +36-1-430-3620 Fax: +36-1-430-3629 Web: <a href="http://www.forras.hu">www.forras.hu</a>
<b>Befektetői kapcsolattartó:</b>	Dr. Hidasi Emese E-mail: <a href="mailto:forras@forras.hu">forras@forras.hu</a> Telefon: +36-1-430-3620 Fax: +36-1-430-3629
<b>Könyvvizsgáló:</b>	BDO Magyarország Kft. (személyében felelős könyvvizsgáló: Baumgartner Ferenc)
<b>Főtevékenység:</b>	64.20 Vagyonkezelés (holding)  70.10 Üzletvezetés 41.10 Épületépítési projekt szervezése 68.10 Sajáttulajdonú ingatlan adásvétele 68.20 Sajáttulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 68.31 Ingatlanügynöki tevékenység 77.11 Személygépjármű kölcsönzése

	70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, Műszaki tevékenység
<b>A Társaság időtartama és működési formája:</b>	A Társaság határozatlan időtartamra alakult. A Társaság nyilvánosan működő részvénytársaság.
<b>A Társaság alaptőkéje, az alaptőke összetétele:</b>	A Társaság alaptőkéje 9.000.001.000 (kilencmilliárd-egyezer) Ft, amelyből 40.001.000 (negyvenmillió-egyezer) Ft a pénzbeli, 8.960.000.000 (nyolcmillió-kilencszázhatvanmillió) Ft pedig a nempénzbeli hozzájárulás aránya.
<b>Az alaptőkét alkotó részvények száma, névértéke, típusa, fajtája, sorozata:</b>	<p>A Társaság alaptőkéje összesen 9.000.001 (kilencmillió-egy) db részvényből áll:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.000.000 (ötmillió) darab, egyenként 1.000 (egyezer) forint névértékű, névreszóló, "A" sorozatú, azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő törzsrészvény;</li> <li>• 4.000.000 (négymillió) darab, egyenként 1.000 (egyezer) forint névértékű, névreszóló, azonos jogokat megtestesítő "B" sorozatú, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvény. A „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények részvénykönyvi tulajdonosa, a részvény névértékére vetített minimum ötszázalékos mértékű osztalékra jogosult.</li> <li>• 1 (egy) darab, 1.000 (egyezer) forint névértékű, névreszóló, "C" sorozatú, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvény. A „C” sorozatú osztalék elsőbbségi részvények részvénykönyvi tulajdonosa a részvény névértékére vetített fix egyszázalékos mértékű osztalékra jogosult.</li> </ul>
<b>A Társaság részvényeinek tőzsdei forgalmazása</b>	A Forrás "A" sorozatú részvények (Ticker: FORRAS/T, ISIN kód: HU0000066071) és a Forrás "B" sorozatú részvények (Ticker: FORRAS/OE, ISIN kód: HU0000066394) a BÉT Részvényszekciójának Standard kategóriájába bevezetésre kerültek 2003. augusztus 15-én, és azóta is forgalomban vannak ott.

4.2. A Társaság története, fejlődése és a Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események

A Társaság jogelődjét, a Váltó-3 Szivárvány Kft.-t - melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997.07.17-én Cg.01-09-660416 számon jegyeztet be - az ÁPV Rt. 1997.04.29-én alapította egyszemélyes Kft-ként, 40 millió Ft törzstőkével, amely teljes egészében pénzbetét szolgáltatásával valósult meg. A későbbiekben az Alapító 1997.11.18-án 31 vagyonelemből álló 1.527.454 E Ft értékű, majd 1998.03.04-én az ÁPV Rt. további 9 vagyonelemből álló 577.150 E Ft értékű apportot juttatott a Társaságnak. A két törzstőke emelést követően a Társaság jegyzett tőkéje 2.144.604 E Ft lett.

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

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

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

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

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

Az ÁPV Rt. a 242/2002.(XII.05.)-i Alapítói Határozatában elrendelte a FORRÁS Rt. tőkeemelést megelőző, nyomdai úton előállított, összevont címletértékű törzsrészvényének dematerializált részvénné átalakítását. Ugyanebben a határozatában döntött a zártkörű forgalombahozatal keretében apporttal történő, ársiót is tartalmazó I. ütemű tőkeemeléséről. A 6.150.990 E Ft összegű tőkeemelés során 2.843.196 E Ft a jegyzett tőkébe, 3.307.794 E Ft (az ársió összege) pedig a tőketartalékba került elszámolásra. Az I. ütemű apport 2003.02.07-én bejegyzésre került a Cégbíróságon. A Társaság új alaptőkéje 4.987.800 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

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

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

A tőkeemelést követően a társaság új jegyzett tőkéje 9.000.001 E Ft lett, melyből 40.001 E Ft készpénz, és 8.960.000 E Ft nem pénzbeli hozzájárulás. A társaság új alaptőkéje 5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő

törzsrészevényből és 4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű "B" sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvényből áll.

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

FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság.

2004.09.14-től a székhelye: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152., majd 2019. szeptember 17-i hatállyal a Társaság székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/21.

A vállalkozáscsoport – amelybe a Társaságot mint leányvállalatot bevonták – legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a Domestore Kft. (székhely: (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/3.) készíti el.

A vállalkozáscsoport – amelybe a Társaságot mint leányvállalatot bevonták – legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a Társaság készíti el.

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

#### **A Forrás Csoport tagjai:**

A Társaság főtevékenységként tőke- ill. pénzügyi befektetési és vagyonkezelési feladatokat végez, ezért mérlegében a pénzügyi befektetések között több leányvállalat szerepel. A konszolidáció célja a Társaság egészére vonatkozó adatok együttes bemutatása, mivel hatásuk a Forrás Csoport 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 2020.11.11.:

Név	Székhely	Jegyzett tőke eFt-ban (2019.12.31.)	Társaság tulajdoni hányada (%)	Konszoli- dációs minősítés
AlpendorfLachtal GmbH.	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	36 000 <sup>1</sup>	50,00	K
Centermodul-1 Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	20 750	60,00	L
Centermodul-5 Kft. <sup>2</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	297 600	60,00	L
„Ecsér Közmű” Kft. <sup>3</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	39 600	60,00	L
For-Five Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	101 000	85,00	L
FORIGLO Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	5 000	100,00	L
Froment Kft. „v.a.” <sup>5</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	118 500	22,95	T

Név	Székhely	Jegyzett tőke eFt-ban (2019.12.31.)	Társaság tulajdoni hányada (%)	Konzoli- dációs minősítés
Hotel Palota Lillafüred Kft.	3517 Miskolc, Erzsébet sétány 1.	2 650 000	39,62	T
Kackac Játsszóházak zRt. <sup>6</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	100 000	20,00	T
KNB-FUENTE Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	1 200 000	100,00	L
KÖKI FITT Szolgáltató Zrt. <sup>7</sup>	1191 Bp. Vak Bottyán út 75/A-C.	5 000	60,00	L
Kreditor zRt.	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	50 000	60,00	L
Miklósfa Mezőgazdasági zRt.	8800 Nagykanizsa, Miklósfa u. 70.	356 152	90,19	L
Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (névváltozás előtt Kreditor Savaria Kft.) <sup>8</sup>	1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/A-C.	25 000	60,00	L
Monarchia Park Betriebs GmbH. <sup>9</sup>	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	35 000 <sup>10</sup>	50,00	K
Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet <sup>11</sup>	8800 Nagykanizsa, Miklósfa u. 70.	370	24,38	T
Stúdió-V Kft.	1051 Budapest, Vértanúk tere 1.	1 696 000	48,35	T
MFB Invest Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	10 000 000	100,00	L
Forrás Deutschland GmbH	Zollhof 8, 40221 Düsseldorf	25 000 <sup>1</sup>	100,00	L

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> Közvetett Forrás nyRt. tulajdon, közvetlen tulajdonos a Miklósfa Mg. zRt.

Konzolidációs minősítés: leányvállalat (L), közös vezetésű vállalat (K), társult vállalat (T).

#### 4.3. A Leányvállalatok bemutatása

A konszolidálásba bevonandók körét, a Társaság. Konzolidációs Számviteli Politikájának megfelelően a Társaság vezérigazgatója határozta meg.

A Társaság leány- (L), közös vezetésű (K), illetve társult (T) vállalkozásai elsősorban tőkebefektetés formájában jelennek meg, de termelési, szolgáltatási tevékenységből eredő bevételek, költségek, valamint szállító- és vevő kapcsolatok is jelen vannak.

#### ALPENDORF LACHTAL GMBH.

A társaság Lachtalban egy 1.650 m magasan megépített sífalu beruházója, bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységet folytat.

#### **CENTERMODUL-1 SZOLGÁLTATÓ KFT.**

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó Centermodul-1 Kft.-nek árbevétele ingatlan értékesítésből származik.

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

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak 2019-ben árbevétele nem volt.

#### **„ECSER KÖZMŰ” SZOLGÁLTATÓ KFT.**

Az egyéb máshová nem sorolt építési tevékenységgel foglalkozó társaságnak árbevétele áramdíj továbbszámlázásból adódik.

#### **FOR- FIVE Kft.**

A Kft. fő tevékenysége a tulajdonában lévő szegedi ingatlan üzemeltetése és bérbeadása, árbevétele is ebből származik. A For-Five Kft. 15 %-os üzletrészt a Társaság az egyik kisebbségi tulajdonostól megvásárolta, továbbá a Kft. visszavásárolta üzletrészeinek 15 %-át, melyet saját üzletrészként nyilvántartásba vett.

#### **FORIGLO Ingatlanüzemeltető Kft.**

A Kft. feladatai az átadott ingatlanok biztonságos és hatékony üzemeltetése, árbevétel ezen tevékenységre tekintettel szerez.

#### **FROMENT KFT. „v.a.”**

A Kft. árbevétele a tulajdonosi körbe tartozó mezőgazdasági cégeknek nyújtott komplex üzletviteli tanácsadásból származik.

2020. április 1. napjával a vállalat tulajdonosai elhatározták a vállalat jogutód nélküli megszüntetését, végelszámolását, amely jelenleg folyamatban van.

#### **HOTEL PALOTA LILLAFÜRED KFT.**

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

#### **KACKAC JÁTSZÓHÁZAK ZRT.**

A Zrt. fő tevékenysége egyéb máshová nem sorolt szórakoztató tevékenység, árbevétele játszóház üzemeltetésből származik.

#### **KNB-FUENTE Kft.**

A Kft. fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás, mely mellett ingatlan bérbeadással, üzemeltetéssel, valamint üzletviteli tanácsadással is foglalkozik. Bevéterszerző tevékenysége elsősorban az ingatlanhasznosítás és az ingatlan bérbeadás.

#### **KÖKI FITT SZOLGÁLTATÓ ZRT.**

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

#### **KREDITOR ZRT.**

A zRt. fő tevékenysége egyéb hitelnyújtás, illetve máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység. A Társaság árbevétele hitelezési és faktoring tevékenységből származik.

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

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

#### **MIKLÓSFAI MG. ZRT.**

A Zrt. fő tevékenységei: gabonafélék termesztése, gabona-, vetőmag-, takarmány nagykereskedelem, erdőgazdálkodás, szarvasmarha tenyésztés. A társaság belföldi és export árbevételét főként növénytermelésből, állattenyésztésből és mezőgazdasági szolgáltatásból éri el.

#### **MONARCHIA PARK BETRIEBS GMBH.**

Az osztrák székhelyű társaság 100%-os tulajdonosa az AlpendorfLachtal GmbH, bevéterszerző tevékenysége a sífalu üzemeltetése, a GmbH. sajátossága, hogy tevékenysége szezonális, döntő hányadát januártól ápriliséig bonyolítja.

#### **SÁGIKERT MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET**

A szövetség nem végez tevékenységet.

#### **STÚDIÓ-V KFT.**

A Kft. fő tevékenysége vagyonkezelés, bevétele ingatlan bérbeadásból és üzemeltetésből származik.

#### **Forrás Deutschland GmbH**

A Társaság 2021. január 18-án alapította meg a Forrás Deutschland GmbH elnevezésű leányvállalatát, amelynek főtevékenysége fémfeldolgozás és gépgyártás.

#### **4.4. Lényeges szabadalmak, licenzek, szerződések és gyártási eljárások bemutatása**

A Társaság tevékenységből adódóan nem rendelkezik lényeges szabadalmakkal, licenzekkel vagy gyártási eljárásokkal, illetve a szokásos üzleti tevékenységéhez szükséges szerződések felül, egyéb lényeges szerződésekkel.



#### 4.5. Az alkalmazottak létszámának bemutatása

A Társaság alkalmazottainak száma 2020. június 30-án 7 fő volt.

### 5. Az üzleti tevékenység bemutatása

#### 5.1. A társaság működése

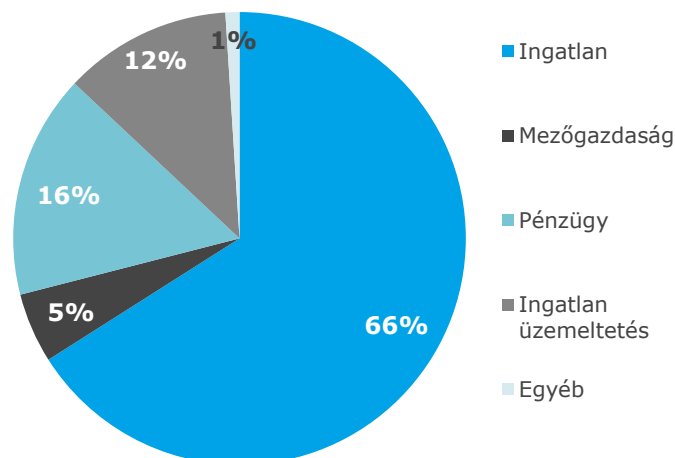
A Társaság tevékenységén belül az alábbi elemeket különböztetjük meg:

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

A Társaság fő tevékenysége a vagyonkezelés, ennek során a Társaság a fentiekben felsorolt portfólióiban lévő elemeket kezeli, működteti, ezen portfólió egyes elemeit megfelelő feltételek fennállása esetén értékesíti, a működtetésből és az értékesítésből származó bevételeket újból befekteti, továbbá a forgatási célú eszközeiből árfolyamnyereséget és kamatbevételt realizál. Emellett a vagyonkezelési tevékenységhez képest kisebb mértékű bevételi összeget eredményező üzletviteli tanácsadást is végez a Társaság.

A Társaság és annak menedzsmentje, kulcsemberei számos tranzakciót bonyolítottak le sikeresen, befektetési és exit oldalon egyaránt, olyan húzónevekkkel, mint a Hunguest Hotels Zrt., Green Tyre Zrt., Zalakerámia Zrt., Pick Szeged Zrt., stb. Az elmúlt évek során a Társaság tranzakciói főként az ingatlanpiaci és mezőgazdasági szegmensre koncentráálódtak.

A Forrás Csoport működésének jelenlegi szektorális megoszlása, az EBITDA hozzájárulás arányában, az alábbi:



## 5.2. A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása

A Társaság jelenlegi portfóliójának legnagyobb kitettsége az ingatlanpiac irányában áll fenn (mind az iroda-, ipari ingatlan- és kereskedelmi-logisztikai ingatlan piac tekintetében). A Kötvénykibocsátásból bevont forrás által finanszírozott akvizíciók azonban jelentősen átalakítják a Társaság portfóliójának kitettségét az egyes piaci szegmensek tekintetében, így az alábbiakban az ingatlanpiac és a gépalkatrész gyártási piac és azok várható trendjei kerülnek röviden bemutatásra.

### **Ingatlanpiac<sup>1</sup>**

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, a 2020 elején Európát is elérő koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmi ingatlan-piacokat is. A leginkább érintett területek közé a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca tartozik, mivel a bevezetett szigorítások és korlátozások ezeket a területeket érintették a legjobban. Az ipari és irodai ingatlanok piacán is fellelhetőek voltak a vírusnak a hatásai, ám azok sokkal kevésbé voltak intenzívek. A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövidtávon megmutatkozó munkavégzési és fogyasztási változások után bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra.

Alapvetően elmondható, hogy a bérleti díjak áremelkedése az elmúlt negyedévek során megrekedt az ipari ingatlanok piacán. Az átlagos négyzetméterenkénti bérleti ár új szerződések esetében a már létező telepeken 4,60 euró volt 2020 második negyedévében, míg az új, sztenderd fejlesztések ajánlatai elérték a 4,95 eurót is. Az emelkedő építési költségek nem valószínű, hogy emelni fognak a bérleti díjakon, viszont arra utaló jel sincsen, hogy a közeljövőben esni kezdenének a bérletidíjak.

Az irodapiacra a mostanában meggyengült piaci dinamizmus ellenére tovább emelkedtek a négyzetméterenkénti bérleti árak egészen 13,50 euróig 2020 második negyedévében. Annak ellenére, hogy az 'A' kategóriás irodák elérhetősége is növekedett a negyedévben, a négyzetméter ár is tovább emelkedett a szegmensben 15,70 euróig, ami az előző év azonos időszakához képest 6,6%-os növekedés. Ez az újonnan kivitelezett épületekben maradt helyekkel, illetve a már létező prémium irodaházak áremelésével magyarázható. Érdeemes megjegyezni, hogy jelentős árcsökkenés nem várható, viszont valamilyen rövidtávú korrekció (rugalmasabbak bérleti szerződés, kedvezőbb ösztönző csomag) annál valószínűbb, hogy életbe lép.

Budapesten az idei év második negyedéve hozta 2018 vége óta a legnagyobb kínálat növekedést az irodapiacra, és további 539 ezer négyzetméter van éppen épülőben, ami egy évvel ezelőthöz képest 7%-os növekedés. A koronavírus ellenére az építkezési projektek gondtalanul haladnak. Az ipari ingatlanok terén is jelentős ingatlanokat adtak át, amiknek már 93% előre ki volt bérelve.

Az üresedési ráta mindössze 2,6% volt a második negyedévben az ipari ingatlanok piacán, ami ugyan magasabb a tavalyi év végi adatoknál, de távolabbi perspektívából így is rekord alacsony szinteken lebeg, és a trendek azt mutatják, hogy a vírus alatt megnőtt kereslet az e-kereskedelem iránt további lökést fog adni a logisztikai piacnak, ami még nagyobb kereslethez vezet az ipari ingatlanok piacán.

<sup>1</sup> Forrás: CBRE 2020. Q2 Irodapiaci Snapshot, Ipari piaci Snapshot és Befektetői Snapshot, illetve az MNB 2020. áprilisi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentése

Az irodapiacon viszont a megnövekedett kínálat és a relatíve alacsonyabb kereslet miatt tovább emelkedett az üresedési ráta az előző negyedévhez képest 7,3%-ig.

2020 első felében a befektetések összértéke 500 millió euró volt, ami 14 üzlet között oszlott meg, ez 12%-os visszaesés az előző év azonos időszakához képest. A befektetések 83%-a az irodapiacon létesült. Az elmúlt hónapokban több üzlet és tárgyalás is megakadt, de ezeket előreláthatólag a következő hónapokban megkötik, továbbá a piacon is valószínű új lehetőségek megjelenése. Egyes előrejelzések szerint a második félév során akár 600 millió eurónyi üzlet létrejöhet a magyar ingatlan piacon. Azt nem lehet előre kiszámolni, hogy a vírus későbbi szakasza hogyan fog lefolyni, de jelenleg a befektetői kedv visszatérésére lehet számítani 2020 második felében, ami 2021-re akár meg is erősödhet.

A koronavírus várható gazdasági hatásai és az ebből eredő bizonytalanság a tőke piacon tompította az árképzési várakozásokat, bár a szituáció továbbá is képlékeny, a vevők és eladók keresik még a közös nevezőt. Az irodapiacon 5,75%, a bevásárló központoknál 6,25%, az ipari piacon 7,25%, míg a hotel piacon 6,00% a hozam jelenleg.

Összességében a kereskedelmi ingatlanpiacon belül az irodapiac és az ipari piac sok esetben növekvő tendenciát mutat mind projektek, mind bérleti díjak terén, miközben az üresedési ráták is a koronavírus-járványhoz képest alacsonyak. A befektetői piacon 2020 első félévében volt egy kisebb visszaesés az előző év azonos szakaszához képest, de előrejelzések alapján fellendül a befektetői kedv az év második felében.

### **Gépalkatrész gyártás piaca<sup>2</sup>**

A 2019-es év során tovább folytatódott az ipari termelés növekedése Magyarországon: a kibocsátás 5,4%-kal emelkedett az előző évhez képest. A növekedési ütemet meghaladta az exportértékesítés növekedése, amely 6,3% volt, amely továbbra is az ipari termelés húzóereje. Ezen felül az ipari beruházásokra fordított pénzösszeg is jelentősen nőtt 2019 során, 14,8%-kal az előző évhez viszonyítva. Az iparban dolgozók havi bruttó átlagkeresete is jelentősen növekedett 2019 során, 12,6%-kal a 2018-as értékhez képest.

A gép, gépi berendezés gyártása alág is a teljes iparra vonatkozó trendeket követte 2019 során, illetve az ipari termelés értékének 5,3%-át tette ki. Az alágon belül szintén domináns az exportértékesítés aránya, amely 79,2%-ot tett ki 2019-ben.

A 2020 során kialakuló globális járványhelyzet jelentősen érintette az ipari termelés egészét a romló gazdasági kilátások, az ellátási láncokban felmerülő nehézségek és a fizetőképes kereslet visszaesésének hatására. Magyarország különösen érintett e tekintetben, meghatározó exportkitettsége okán.

2020 májusában az ipari termelés volumene 30,7%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. A kiugró visszaesés fő oka a legnagyobb súlyú járműgyártás (azon belül is a gépjárműgyártás) romló kilátásai. Az egyéb szektorokban kisebb mértékű csökkenés figyelhető meg.

Azonban a járványhelyzet által leginkább érintett hónapok (március és április) után, 2020 májusában 15,6%-kal nőtt az ipari kibocsátás az előző hónap alacsony bázisához képest.

---

<sup>2</sup> Forrás: KSH

További bizakodásra adhat okot a beszerzésimenedzser-index (bmi) alakulása, amely 2020 júniusában és júliusában újra növekedett a megelőző hónap értékeihez képest, átlépve az 50 pontos határt.

Közép- és hosszútávon a Társaság akvizíciós célpontjai által, beszállítóként kiszolgált mezőgazdasági gépipar globális értéke a Globe Newswire elemzése alapján elérheti a 227,76 milliárd USD-t 2026-ban, 7,2%-os összetett éves növekedési rátát (CAGR) produkálva. Az iparág fő növekedési hajtóereje az egyre növekvő népesség és az ezáltal szükséges, növekvő mezőgazdasági hatékonyság és termelékenység utáni igény.

### 5.3. Stratégiai partnerek

A Társaságnak jelen Információs Dokumentum idején nincsen jelentős, külső stratégiai partnere.

### 5.4. Az üzleti stratégia összefoglalása

A Társaság célja és küldetése a konszolidációs körbe tartozó társaságok hosszútávú, eredményes működésének biztosítása a rendelkezésére álló vagyon tulajdonosok javára történő, folyamatos gyarapításával és értékteremtéssel. Mindezt a meglévő portfólióelemek magas hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és támogató szolgáltatások nyújtásának útján valósítja meg.

A Társaság stratégiája során az eddigi eredményekre is támaszkodva kívánja biztosítani a meglévő részesedésekre és ingatlanállományra, valamint a szabad pénzeszközök hatékony befektetésére építkezve, továbbra is preferálva a pénz-, tőke- és ingatlanpiaci befektetéseket.

A kötvénykibocsátás során megvalósuló pótlólagos forrásbevonás kisebb részben, megközelítőleg 2,5 milliárd forint értékben, lehetővé tette a Társaságnak a meglévő hosszútávú hiteleinek kedvezőbb forrással történő kiváltását, illetve a forrásbevonás lehetőséget teremt a Társaságnak új akvizíciók végrehajtására.

Az új akvizíciók célpontjai olyan közepes méretű, a gépalkatrész gyártásban tevékenykedő vállalatok, akik üzemméretüknél fogva nehezen, nagy átfutási idővel juthatnak csak forráshoz a hazai bankrendszerben. Ezen felül a jelenlegi járványhelyzet miatt esetlegesen nehéz helyzetbe került, vagy a magyar piacon megfigyelhető generációváltás problémájával küzdő vállalatok is a Társaság akvizíciós stratégiáját támogatják.

Az akvizíciós céltársaságok olyan gépalkatrész gyártó közép vállalkozások, akik stabil múltbéli működéssel, tapasztalt szakembergárdával és hosszútávú beszállítói szerződéssel és kapcsolattal rendelkeznek egy multinacionális nagyvállalattal. A céltársaságok főként mezőgazdasági és építőipari gépgyártó vállalatoknak végeznek beszállítói tevékenységet.

Ezen felül a hosszú távú akvizíciós stratégia deklarált célja a fenntartható, zöld fejlesztések és befektetések a kijelölt ágazaton belül, olyan alterületeken, mint a használt alkatrészek (mezőgazdasági és egyéb haszongépjárművek) újrahasznosítása, illetve a gázmobilitás és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő termékek, szolgáltatások (pl. CNG töltőhálózat) a régióban.

A Társaság korábbi működése során gondosan elkerülte az „ellenséges felvásárlásnak” tekinthető tranzakciókat, ezt az elvét továbbra is be szeretné tartani.

## 6. A pénzügyi helyzet elemzése

Tekintettel egyrészt az egyes, pénzügyi információkat tartalmazó dokumentum terjedelmére, másrészt a Kibocsátó nyilvános működésére, az alábbi pontokban felsorolt dokumentumok a jelen Információs Dokumentumba azok nyilvánosan elérhető helyeikre történő hivatkozással kerülnek beépítésre.

Tekintettel arra, hogy a Társaság részvényeit 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 főtevékenységként tőke- ill. pénzügyi befektetési és vagyonkezelési feladatokat végez, ezért mérlegében a pénzügyi befektetések között több leányvállalat szerepel, ezért a Társaság konszolidált éves beszámolót is készít. A konszolidáció célja a Társaság egészére vonatkozó adatok együttes bemutatása, mivel hatásuk a Forrás Csoport 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, azaz a Társaság a felelős.

### 6.1. A Kibocsátó 2019. évi éves jelentése

A dokumentum az alábbi linken érhető el (konszolidált éves jelentéssel együtt):

[https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.04./FORRAS\\_nyRt.\\_-Eves\\_jelentes\\_128402712](https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.04./FORRAS_nyRt._-Eves_jelentes_128402712)

### 6.2. A Kibocsátó 2020. I. féléves jelentése

A dokumentum az alábbi linken érhető el:

[https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.09./FORRAS\\_nyRt.\\_-Feleves\\_jelentes\\_128468940](https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.09./FORRAS_nyRt._-Feleves_jelentes_128468940)

### 6.3. Összefoglaló a 2019-es pénzügyi évről

A fenti, hivatkozással beépített dokumentumok alapján az alábbiakban kerül összefoglalásra a Társaság konszolidált 2019-es pénzügyi teljesítménye.

#### **Eredménykimutatás**

Az értékesítés nettó árbevétele 2019-re meghaladta a 2,2 milliárd forintot, amely közel 48%-os növekedés a 2018-as időszakhoz képest. Az árbevétel döntő része, több mint 72%-a, belföldi értékesítésből származott.

A Társaság működési költségei 582 millió forintról 1,9 milliárd forint fölé emelkedtek, működési eredménye pedig a 2018-as 925 millió forintról 326 millió forintra csökkentek. Az eltérés főként az egyéb ráfordítások sor növekedéséből adódik.

A pénzügyi műveletek bevételeivel és ráfordításaival is kalkulálva, a Társaság növelni tudta 2018-as adózás előtti eredményét 960 millió forintról 1,1 milliárd forintra. A Társaság pénzügyi eredményének javulása mögött főként a részesedések értékesítésének magasabb nyeresége, illetve alacsonyabb árfolyamvesztés áll.

Az adózás előtti eredménnyel összehangban, a Társaság 2019-re 994 millió forintra tudta növelni adózott eredményét, a 2018-as 886 millió forintról.

### **Mérleg**

A Kibocsátó befektetett eszközeit, üzleti tevékenységéből fakadóan, főként a társult és közös vállalkozásban való befektetések, valamint ingatlanok, gépek és berendezések adják. Ezen felül jelentős részesedéssel bír még a befektetett eszközökön belül a befektetési célú ingatlanok, az értékpapírok és az éven túli kapcsolt követelések. A Társaság 2019-es befektetett eszközeinek érték meghaladta a 17,6 milliárd forintot, a 2018-as 13,5 milliárdos szinthez képest.

A forgóeszközök értéke 14,3 milliárd forintra csökkent, a 2018-as 17,8 milliárd forinthez képest, amely főként a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések és a pénzügyi eszközök csökkenésének eredménye. A forgóeszközök, a Társaság működési tevékenységéből és modelljéből adódóan, főként pénzeszközökből, vevő- és egyéb követelésekből, kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelésekből, valamint pénzügyi eszközökből állt 2019-ben.

Forrás oldalon a saját tőke értékében nem történt jelentős változás a megelőző üzleti évhez képest, 2019-ben ennek értéke 25,9 milliárd forint volt.

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei 1,4 milliárd forintra emelkedtek a 2018-as 529 millió forintos szintről, főként a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek emelkedése miatt.

A rövid lejáratú kötelezettségek mértéke 4,7 milliárd forintra csökkent a 2018-as 5,5 milliárd forintról, főként a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek állománycsökkenése miatt: a 2018-as 4,3 milliárd forintról 2019-re 3,3 milliárd forintra csökkent.

### **Cash flow**

A Kibocsátó pénzeszközei 543 millió forinttal csökkentek a 2019-es év során. Ennek főbb összetevői az alábbiak:

- Működési tevékenységből származó pénzeszköz-változás 3,2 milliárd forinttal növelte a pénzeszközöket 2019-ben.
- A befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás 2,4 milliárd forinttal csökkentette a pénzeszközöket 2019 során.
- A finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow 1,3 milliárd forinttal csökkentette a pénzeszköz állományt a 2019-es év során.

## **7. Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók**

### **7.1. Tulajdonosi szerkezet**

A Társaság tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve az alábbi:

- |   |          |
|---|----------|
| ▪ ARAGO Befektetési Holding zRt.                    | 87,29 %; |
| ▪ Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények | 12,71 %. |

A Társaság tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint az alábbi:

- |   |          |
|---|----------|
| ▪ ARAGO Befektetési Holding zRt.                    | 88,97 %; |
| ▪ Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények | 11,03 %. |

A Társaság alaptőkéje összesen 9.000.001 (kilencmillió-egy) db részvényből áll:

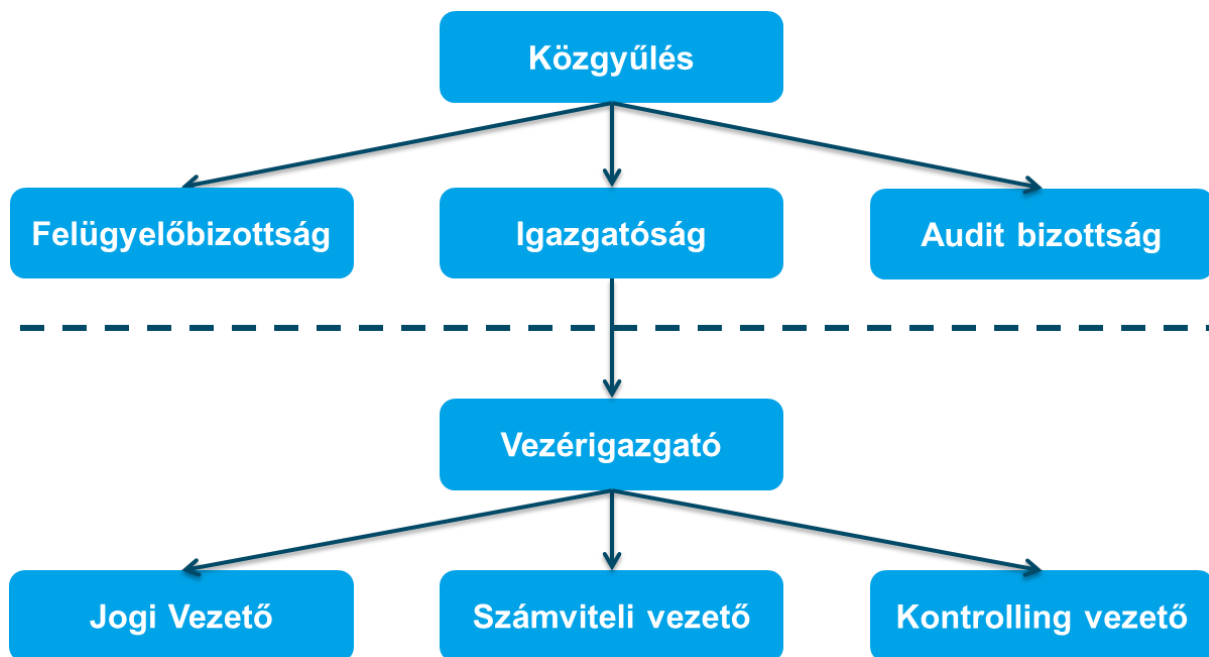
- 5.000.000 (ötmillió) darab, egyenként 1.000 (egyezer) forint névértékű, névre szóló, „A” sorozatú, azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő törzsrészvény;
- 4.000.000 (négymillió) darab, egyenként 1.000 (egyezer) forint névértékű, névre szóló, azonos jogokat megtestesítő „B” sorozatú, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvény. A „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények részvénykönyvi tulajdonosa, a részvény névértékére vetített minimum öt százalékos mértékű osztalékra jogosult.
- 1 (egy) darab, 1.000 (egyezer) forint névértékű, névre szóló, „C” sorozatú, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvény. A „C” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények részvénykönyvi tulajdonosa a részvény névértékére vetített fix egy százalékos mértékű osztalékra jogosult.

A Társaság "A" sorozatú részvényei (Ticker: FORRAS/T, ISIN kód: HU00000666071) és a Társaság "B" sorozatú részvényei (Ticker: FORRAS/OE, ISIN kód: HU00000666394) a BÉT Részvény szekciójának Standard kategóriájába kerültek bevezetésre 2003. augusztus 15-én, és azóta is forgalomban vannak ott.

A Társaság 1 db „C” sorozatú részvénye nem került tőzsdei bevezetésre, tulajdonosa az ARAGO Befektetési Holding ZRt.

## 7.2. Igazgatási, irányítási és felügyelő szervek

A Társaság felépítését, igazgatását az alábbi szervezeti ábra szemlélteti:



### **Igazgatóság:**

Az Igazgatóság kialakítja és irányítja a Társaság munkaszervezetét, meghatározza a Társaság gazdálkodását, gondoskodik az eredményes gazdálkodásról. A Társaság operatív munkáját és munkaszervezetét a Társasággal munkaviszonyban álló vezérigazgató irányítja és vezeti, aki egyben az Igazgatóság elnöke. A vezérigazgató látja el a Társaság, mint nyilvánosan működő részvénytársaság

befektetési kapcsolattartói feladatkörét a Társaság részvényesei, a Budapesti Értéktőzsde és a felügyeleti szervek előtt.

Az Igazgatóság tagjai:

▪ **dr. Hidasi Emese elnök-vezérigazgató:**

2004-től elnöke a Társaság Igazgatóságának, majd 2009. áprilisától a Társaság vezérigazgatói tisztségét is betölti. 1996-ban szerzett jogi diplomát a szegedi József Attila Tudományegyetem Jogi karán. 1998-ban jogi igazgatóként részt vett az Eravis Rt. és az Arago Rt. operatív irányításában. Miután üzleti és jogi szakmai tapasztalatot szerzett, 2004-ben a Társaság igazgatótanácsának tagjának választották, az Arago Zrt. fő tulajdonos javaslatára

▪ **Leisztinger Tamás igazgatósági tag:**

Az Eötvös Loránd Tudományegyetem Természettudományi Karának elméleti fizika szakán diplomázott. 1994-ben alapította az ARAGO Zrt. jogelődjét, a HB Westminster II. Befektető Rt-t, melyben alapítástól az igazgatóság tagja, 2016-tól pedig a Társaság Igazgatóságának tagja.

▪ **Burány-Török Andrea Hajnalka igazgatósági tag:**

2016-tól a Társaság igazgatóságának tagja, diplomáját a Szolnoki Főiskolán szerezte, kontrolling területen.

**Felügyelőbizottság:**

A Felügyelőbizottság a Társaság érdekeinek megóvása céljából ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelőbizottság köteles a közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a közgyűlésen ismertetni. A számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Ha a Felügyelőbizottság megítélése szerint az Igazgatóság tevékenysége jogszabályba, a Társaság létesítő okiratába, illetve a közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a Társaság vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a közgyűlést, és javaslatot tesz annak napirendjére.

A Felügyelőbizottság tagjai:

▪ **Gránicz János Attila elnök:**

Gránicz János Attila 1995-ben végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen, Marketing-Pénzügy szakirányon. 1998 óta a Társaság főtulajdonosának, az Arago Befektetési Holding Zrt-nek az igazgatósági tagja, majd vezérigazgató helyettese és vezérigazgatója. 2004-től a Társaság Felügyelőbizottságának elnöke, továbbá számos tisztséget és pozíciót tölt és töltött be meghatározó hazai vállalatoknál. A teljesség igénye nélkül: 2001 és 2005 között a Pick Szeged Rt. felügyelőbizottsági majd igazgatósági tagja, 2004-ben a Budapesti Árutőzsde Rt. felügyelőbizottsági tagja, 2002-ben a Hungaroring Zrt. igazgatósági tagja, 2000-2003 között a Zalakerámia Rt. felügyelőbizottságának elnöke, 2014-től a Kreditor Zrt. igazgatósági tagja. Karrierje során számos tranzakció lebonyolításában vett részt, mind befektetési, mind exit oldalon.

▪ **dr. Felföldi Nóra tag**



Diplomáját 2004-ben szerezte a Pázmány Péter Katolikus Egyetemen, a Jogtudományi Karon. 2006-tól a Felügyelőbizottság tagja. Munkájával növeli a Társaság működésének hatékonyságát, hozzájárul a jogszerűség eléréséhez és az átláthatóság fenntartásához. Jogi képviseletet folytat, jogi tanácsadást és tájékoztatást ad, feljegyzéseket, szerződéseket és egyéb dokumentumokat készít, és részt vesz a jogi munka és működés megszervezésében.

▪ **Kiss-Forgács Éva Mária független tag**

Kiss-Forgács Éva Mária 1982-ben született Jászberényben. 2005-ben diplomázott a Budapesti Gazdasági Főiskolán Gazdasági Informatika szakirányon, emellett Gazdasági Informatikus Felsőfokú képesítéssel is rendelkezik. 2012-től a Társaság Felügyelőbizottságának és az Audit Bizottságának a tagja. Pályafutását a Magyar Telekomnál kezdte 2004-ben, ahol 2012-től Működési Támogatási Osztályvezető lett, majd 2014-től Központvezető. Ugyanebben az évben szintén az Infrastruktúra Szolgáltatások Igazgatóságának a tagjává vált. A Deutsche Telekom AG-nál pedig a Nemzetközi Üzleti SAP Re-fx Kompetencia Központvezető pozíciót töltötte be. Fő feladata a saját és bérlet ingatlan állományához és a technológiai hálózatok infrastruktúrájához tartozó beruházási, üzemeltetési folyamatok pénzügyi tervezésének, elszámolásának, valamint a támogató pénzügyi riportok készítésének ellenőrzése, felügyelete. 2016-ban elnyerte az „Év vezetője” díjat a Magyar Telekom Csoportban. 2018-tól a metALCOM Zrt.-nál folytatta karrierjét, ahol eleinte a Business Excellent Center vezetője volt. Munkássága alatt került bevezetésre a vállalatirányítási rendszer, emellett hatékonyságnövelő projekteket vezetett. 2019. júniusában Pénzügyi Igazgatóvá léptették elő.

▪ **dr. Boóc Ádám független tag**

Dr. Boóc Ádám 1978-ban született Budapesten. Az ELTE ÁJK-n 2002-ben végzett summa cum laude minősítéssel. 2002 és 2006 között ügyvédjelölt volt, 2006 augusztusa óta dolgozik ügyvédként. 2008-ban a KRE ÁJK-n PhD fokozatot szerzett summa cum laude minősítéssel, 2018-ban szintén a KRE ÁJK-n habilitált. 2008 óta - 2012 óta egyetemi docensként - oktat a KRE ÁJK Polgári Jogi és Római Jogi Tanszékén polgári jogot, római jogot és kereskedelmi választottbíráskodást, 2017 július óta a Tanszék tanszékvezetője. 2015 - 2017 között az Interlegal jogi network ([www.interlegal.net](http://www.interlegal.net)) elnöke volt. 2018 óta a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság ajánlási listáján szereplő választottbíró. Angolul és németül beszél, latinul olvas. A Társaság Felügyelőbizottságának 2020 óta tagja.

▪ **dr. Dobi Katalin független tag**

Dr. Dobi Katalin 1978-ban végzett az ELTE Állam- és Jogtudományi Karon, majd karrierje során különböző pozíciókat töltött be a Pest Megyei Bíróság, az Igazságügyi Minisztérium, a Fővárosi Bíróságon és a Pénzügyminisztériumon belül, főként gazdasági jogi területen. Emellett ügyvédként is praktizált gazdasági jogi területen (társasági jog, értékpapír jog, stb.). 2004-től segíti a Forrás Csoport munkáját, 2020-tól a Társaság Felügyelőbizottságának tagja. Emellett a MagNet Bank Zrt. felügyelőbizottságának és audit bizottságának, valamint a Microsec Zrt. felügyelőbizottságának tagja.

**Audit Bizottság:**

▪ **Kiss-Forgács Éva Mária**

Kiss-Forgács Éva Mária 2012-től a Társaság audit bizottságának tagja, rövid szakmai önéletrajza, bemutatkozása a fentiekben olvasható.

▪ **dr. Boóc Ádám**

Dr. Boóc Ádám 2020-tól a Társaság audit bizottságának tagja, rövid szakmai önéletrajza a fentiekben olvasható.

▪ **dr. Dobi Katalin**

Dr. Dobi Katalin 2020-tól a Társaság audit bizottságának tagja, rövid szakmai önéletrajza a fentiekben olvasható.

A Társaság Igazgatóságának, Felügyelőbizottságának, valamint Audit Bizottságának tagjai ellen nem indult szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás az elmúlt három évben.

**Felsővezetés, kulcsalkalmazottak**

▪ **Alscherné Nagy Éva Ottília: számviteli vezető**

Diplomáját 1991-ben szerezte meg a Kereskedelmi és Idegenforgalmi Egyetemen, kereskedelmi üzleti adminisztrációs szakon. 2004-ben számviteli és 2016-ban IFRS számviteli diplomát szerzett. 2011 óta adótanácsadóként dolgozik. A Társaságnál dolgozik. 1998-tól. Számviteli elemzési feladatokat végez a Társaság számos leányvállalatának. Feladatai közé tartoznak a hatóságokkal és a könyvvizsgálókkal való kapcsolattartás. Ő felel a Társaság egyéni és konszolidált éves jelentésének elkészítéséért.

▪ **Liszner Éva: kontrolling vezető**

1994-ben szerezte meg közgazdász diplomáját a Külkereskedelmi Egyetemen. Felsőfokon beszél angolul. 2006-tól a Társaságnál dolgozik. és ő felel a Forrás Csoport likviditásáért. A Forrás Csoporthoz tartozó ingatlanok üzemeltetésével, bérletével és értékesítésével kapcsolatos számlázási feladatokat végez. Adatokat szolgáltat a szerződések elkészítéséhez, és kapcsolatot tart fenn a beszállítók és a bérlők számviteli osztályaival.

▪ **Dr. Felföldi Nóra: jogi tanácsadó**

Diplomáját 2004-ben szerezte a Pázmány Péter Katolikus Egyetemen, a Jogtudományi Karon. 2006-tól a Felügyelőbizottság tagja. Munkájával növeli a Társaság működésének hatékonyságát, hozzájárul a jogszerűség eléréséhez és az átláthatóság fenntartásához. Jogi képviselőt folytat, jogi tanácsadást és tájékoztatást ad, feljegyzéseket, szerződéseket és egyéb dokumentumokat készít, és részt vesz a jogi munka és működés megszervezésében.

### **Könyvvizsgáló**

A Társaság IFRS standardok szerinti, és az egyedi beszámolójának ellenőrzéséért felelős bejegyzett könyvvizsgálója a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.), személyében felelős könyvvizsgálója Baumgartner Ferenc (1037 Budapest, Kunigunda útja 22.; MKVK nyilvántartási száma: 002955).

### **8. A saját tőke 10%-át meghaladó értékre vonatkozó bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások**

A Társaság nem szerepel félként a saját tőke 10%-át meghaladó értékű bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásban.

### **9. Lényeges szerződések**

A Társaság szokásos üzletmenetén felül nem kötött olyan fontosabb szerződést, amely értelmében a Társaságot olyan kötelezettség terheli, jogosultság illeti, ami befolyásolná a Társaság megítélését vagy az általa kibocsátott Kötvények értékelését.

### **10. Információ a kibocsátásról**

A kötvénykibocsátás során megvalósuló forrásbevonás kisebb részét, megközelítőleg 2,5 milliárd forintot, a Társaság meglévő hosszútávú hitelek kedvezőbb forrással történő refinanszírozására használja, illetve a forrásbevonás lehetőséget teremtene a Társaságnak új akvizíciók végrehajtására növekedési stratégiája mentén.

Az új akvizíciók célpontjai olyan közepes méretű, a gépalkatrész gyártásban tevékenykedő vállalatok, akik üzemméretüknél fogva nehezen, nagy átfutási idővel juthatnak csak forráshoz a hazai bankrendszerben. Ezen felül a jelenlegi járványhelyzet miatt esetlegesen nehéz helyzetbe került, vagy a magyar piacon megfigyelhető generációváltás problémájával küzdő vállalatok is a Társaság akvizíciós stratégiájának részét képezhetik.

Az akvizíciós céltársaságok olyan gépalkatrész gyártó középvállalkozások, akik stabil múltbéli működéssel, tapasztalt szakembergárdával és hosszútávú beszállítói szerződéssel és kapcsolattal rendelkeznek egy multinacionális nagyvállalattal. A céltársaságok főként mezőgazdasági és építőipari gépgyártó vállalatoknak végeznek beszállítói tevékenységet.

A Társaság a Kötvénykibocsátásból befolyt forrás felhasználásával 2021 során tervez akvizíciókat, felvásárlásokat megvalósítani a megadott iparágban és szempontok mentén, befektetési célként kitzúve a fenntartható, zöld fejlesztéseket és befektetéseket, olyan alterületeken, mint a használt alkatrészek (mezőgazdasági és egyéb haszongépjárművek) újrahasznosítása, illetve a gázmobilitás és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő termékek, szolgáltatások (pl. CNG töltőhálózat).

Azon tervezett akvizíciós célpont rövid bemutatása, amellyel a Társaság előrehaladott tárgyalásokat folytat:

## **Céltársaság**

Nagy múltú, stabil működési és pénzügyi historikával rendelkező gépalkatrész gyártó vállalkozás. Fő tevékenységi körei a fém megmunkálás és felületkezelés, lemez megmunkálás, CNC forgácsolás.

A céltársaság megközelítőleg 250 tapasztalt alkalmazottal és 10 000 m<sup>2</sup> gyártási területtel rendelkezik. Multinacionális, mezőgazdasági és építőipari gépeket gyártó vállalatok 'A' kategóriás beszállítója, legrégebbi beszállítói együttműködése több mint 20 évre nyúlik vissza.

A céltársaság tapasztalt szakembergárdával és stabil beszállítói együttműködésekkel rendelkezik, árbevétele főként export értékesítésből származik nyugat-európai partnerei számára. A céltársaság 2019-ben 3,5 milliárd forint árbevételt és 868 millió forint EBITDA-t realizált.

## **11. Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk**

A jelen Információs Dokumentumban bemutatott adatokon felül, a Társaságról és tevékenységéről nincs egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információ.

## **12. Értékpapírokhoz kapcsolódó információk**

### **12.1. Kötvényfeltételek**

<b>A Kötvény elnevezése:</b>	Forrás NKP Kötvény 2030/I.
<b>Kibocsátó:</b>	Forrás Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. Székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III. em. 21. Cégjegyzékszám: 01-10-043872
<b>Forgalmazó:</b>	Equilor Befektetési Zrt. Székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. Cégjegyzékszám: 01-10-041431
<b>Fizető Bank:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u.16.; Cg: 01-10-041585)
<b>A Kibocsátás jellege:</b>	Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és d) pontja alá eső, azaz tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső nyilvános forgalomba hozatal az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében
<b>A Kibocsátás helye:</b>	Magyarország

<b>Felhatalmazás a Kibocsátásra:</b>	A Kibocsátó 1/2020. (V.11.) számú igazgatósági határozata
<b>Össznévérték:</b>	A forgalomba hozott Kötvények névértékének összege HUF 21.200.000.000, azaz huszonegymilliárd-kétszázmillió forint
<b>Futamidő:</b>	10 év (2020. október 1. napjától 2030. október 1. napjáig)
<b>ISIN azonosító:</b>	HU0000359997
<b>Kötvény pénzneme:</b>	Magyar forint (HUF)
<b>Névérték Kötvényenként:</b>	HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint
<b>Kötvények darabszáma:</b>	424 darab
<b>A Kötvények típusa:</b>	Névre szóló kötvények.
<b>A Kötvények megjelenési formája:</b>	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló a Tpt. 7. § szerinti okirat.
<b>Központi értékpapírszámla vezető:</b>	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
<b>Sorozatok:</b>	A jelen Információs Dokumentum alapján, a BÉT XBond piacára bevezetésre kerülő Forrás NKP Kötvény 2030/I. Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírok, azok egy sorozatot alkotnak.
<b>A forgalomba hozatal helye:</b>	Magyarország
<b>A forgalomba hozatal típusa</b>	Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és d) pontja alá eső, azaz tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső nyilvános forgalomba hozatal
<b>A forgalomba hozatal módja:</b>	A Kötvények fogalomba hozatalára aukció útján került sor, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán, az aukciós kereskedés, és azon belül a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvény Program keretében lebonyolított aukció speciális szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében.
<b>Aukció időpontja:</b>	2020. szeptember 29. 10:00 órától 11:00 óráig.

**Kibocsátás napja, Elszámolási Nap (értéknap):** 2020. október 1.

**Forgalmazás kereskedési helyszínén:** Jelen Információs Dokumentum abból a célból készült, hogy a Kötvények regisztrálásra kerüljenek a BÉT XBond piacára. Jelen Információs Dokumentum tárgyát képező Kötvényekkel más szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon nem kereskednek.

**Árjegyző:** OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u.16.; Cg: 01-10-041585)

**Árjegyzés** A Kötvényekhez kapcsolódó árjegyzői feladatokat a BÉT XBond piacán az Árjegyző látja el, az alábbi főbb feltételek mentén:

- az Árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

**Lejárat Nap:** 2030. október 1.

**Kamatszámítási Kezdőnap:** 2020. október 1.

**Kamatozás módja:** Fix kamatozás

**Kamatláb:** évi 3,25 %

**Kamatfizetési Napok:** A Kötvények 2020. október 1. napjától (a Kamatszámítás Kezdőnapja) (ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év október 1. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2021. október 1. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2030. október 1., ami egyben a Lejárat Nap is.

**Kamatbázis:** Tényleges/tényleges (ISMA)

**Kamatbázis megállapítási napok:** Minden év október 1. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.

<b>A Kötvények (Amortizáció):</b>	<b>törlesztése</b>	2027. október 1. – 10% a Kötvények névértékén 2028. október 1. – 10% a Kötvények névértékén 2029. október 1. – 10% a Kötvények névértékén 2030. október 1. – 70% a Kötvények névértékén
<b>Fix kamatösszegek:</b>		A Kötvény futamideje alatt az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után 1 darab Kötvény névértékére vetítve: 2021. október 1. HUF 1 625 000 2022. október 1. HUF 1 625 000 2023. október 1. HUF 1 625 000 2024. október 1. HUF 1 625 000 2025. október 1. HUF 1 625 000 2026. október 1. HUF 1 625 000 2027. október 1. HUF 1 625 000 2028. október 1. HUF 1 462 500 2029. október 1. HUF 1 300 000 2030. október 1. HUF 1 137 500
<b>Kamatfizetési Időszak:</b>		A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.
<b>Munkanapszabály:</b>		A Következő Munkanap szabály alkalmazandó, azaz, ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.
<b>Munkanap:</b>		Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

**A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:**

A Kibocsátó erre irányuló döntése esetén a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja.

A Kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának a visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a Kötvényekből az MNB-től (ajánlja fel a visszavásárlási lehetőséget az MNB részére), mint amilyen arányban az MNB a Kötvénysorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása a Befektető előzetes megkeresését követően, a Befektetővel egyetértésben történhet.

**A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:**

Nem alkalmazandó.

**A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:**

A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtti visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál

- Nemfizetés esetén: a Kibocsátó bármely általa kibocsátott kötvényre vonatkozóan bármilyen esedékes fizetés tekintetében 5 munkanapos késedelembe esik; vagy

- Fizetéseképtelenség vagy végelszámolás esetén: a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkor jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy bármilyen ilyen csődeljárás indul ellene, vagy a felszámolást elrendelik, vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy

- Negative pledge elv megsértése esetén: a Kibocsátó vállalja, hogy a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő új biztosítékkal fedezett kötvényeket nem bocsát ki, illetve ezen pont esetleges megsértése esetén 60 napon belül orvosolja azt; vagy

- Cross default elv megsértése esetén: a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott pénzügyi kötelezettségének, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000.000,- HUF vagy annak megfelelő összeget meghaladóan nem tesz eleget; vagy

- „Kötvényeken alapuló követelések rangsora” (pari passu elv) definíció megsértése esetén; vagy

- Osztalékpolitika: Kibocsátó (többségi tulajdonosa által megerősítetten) vállalja olyan osztalékpolitika kialakítását és fenntartását, amely biztosítja a kötvénytulajdonosok felé



esedékes kifizetések teljesítését: A Társaság Igazgatósága nem terjeszt elő olyan határozati javaslatot, amely a Társaság Alapszabályában rögzített, kötelezően fizetendő osztalékon felül további osztalékfizetést irányoz elő; vagy

- Irányítási Jog Megváltozása: a Kibocsátáskori végső, meghatározó tényleges tulajdonos elveszti a Kibocsátóban meglévő, a Ptk. 8:2.§ szerinti többségi befolyását vagy
- Rating Romlás: jelen Kötvény minősítése

- a) B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2\*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- b) a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

Jelen alpont alkalmazásában a besoroláson és a kategóriákon a hitelminősítő által használt - vagy annak megfelelő - besorolásokat kell érteni.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények még ki nem fizetett, fennálló tőkeösszegének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

**A kibocsátásból származó bevétel felhasználása:**

A Kibocsátó a Kötvényből származó bevételt főként, megközelítőleg 17,5 milliárd forint értékben, akvizíciós céljainak megvalósítására, illetve kisebb részben, megközelítőleg 2,5 milliárd forint értékben, fennálló, Forrás Csoporton belüli banki hitelfinanszírozás kiváltására kívánja fordítani.

**A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:**

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

**A Kötvényeken alapuló követelés rangsora:**

A Kibocsátónak a Kötvényeken alapuló, a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló közvetlen kötelezettségvállalásai ugyanolyan (pari passu) rangsorban állnak, mint a Kibocsátó más jogviszonyokból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai. Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben a Kötvény fennállása alatt új kötvényeket bocsát ki, ezen kötvények mögé a jelen Kötvényt biztosító fedezeteknél kedvezőbb biztosítékot nem nyújt.

**A Kötvények átruházására vonatkozó korlátozások**

Nincs, a Kötvények szabadon átruházhatók.

**Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:**

A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címre megküldött elektronikus levélben, valamint a Tpt. szerint közzétett szabályozott információk közzététele útján ad tájékoztatást.

A Kibocsátó a Kötvénnyel kapcsolatban a Befektetőknek címzett értesítéseket és dokumentumokat a Befektetők által az aukciós vételi ajánlati íven megjelölt e-mail címre küldött elektronikus üzenet (e-mail) útján közli a Befektetőkkel. Bármely értesítést vagy dokumentumot, amelyet a Kibocsátó a Kötvénnyel kapcsolatban a Befektetőknek ad, küld vagy továbbít, kézbesítettnek minősül, ha nem érkezett hibaüzenet az üzenetküldés sikertelenségéről.

A Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a <http://www.forras.hu/> című honlapján, a BÉT <http://bet.hu> című honlapján és az MNB által üzemeltetett <https://kozvetetelek.mnb.hu/> című honlapon jelenti meg, illetve ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor a Kibocsátó hirdetménye közzétételre kerül a Céglőnyben is.

A Kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettsége alá eső információkat a fentiek mellett a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet rendelkezései szerint egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének is megküldi.

A Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetését követően a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkorai szabályzata szerint is tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, a jogszabályok és a szabályzat által meghatározott közzétételi helyeken.

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely – a Kibocsátó megítélése szerint – veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését. Minderről a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok Kibocsátó felé bejelentett vagy cégjegyzék szerinti székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

**Értesítés a kamat- és tőkefizetés összegéről:**

A Kibocsátó a Kötvények alapján kamatfizetés és tőketörlesztés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Bank útján, a hatályos adószabályok szerint adólevonás nélkül teljesíti.

Minden olyan pénzüsszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyet azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok részére a Fizető Bank kifizetni nem tudott, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzüsszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátónál kell kezdeményezni.

**A Kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:**

A Kötvény alapján a Kötvény által jogosított személy részére a Kibocsátó köteles a Kötvényekhez tartozó Információs Összeállításban és a Kötvényben meghatározott módon és időben, az ott írt feltételek szerint megfizetni a Kötvény után

esedékessé vált kamatot, valamint a Kötvény tőkeösszegét (a Kötvény névértékének megfelelő összeget).

A Kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembe vétele mellett. A Kötvény átruházásával a Kötvényből eredő valamennyi jog átszáll az új kötvénytulajdonosra.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

**Késedelmi kamat:**

A Kötvények a Lejárati Naptól kezdve nem kamatoznak. Amennyiben a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a Kötvény alapján esedékessé vált tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg, úgy az esedékességkor meg nem fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg után a Kötvény tulajdonosa a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatra jogosult az esedékesség napja (ezt a napot nem beleértve) és az esedékességkor meg nem fizetett összeg megfizetésének napja (ezt a napot is beleértve) közötti időszakra.

**Adózás:**

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni.

Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A Kötvények megvásárlásával, tartásával és értékesítésével kapcsolatos adózási kérdések tekintetében a Befektetők nem hagyatkozhatnak a jelen Információs Dokumentumra, a Kibocsátó és a Forgalmazó javasolják, hogy a Befektetők konzultáljanak adótanácsadójukkal a Kötvényekkel összefüggő befektetési döntés meghozatala előtt.

**Elévülés:**

A jelen Információs Dokumentum elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvényen alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.

**Kibocsátási dokumentumok:**

A Kibocsátás feltételeit és mindazt az információt, amit a forgalomba hozatalra vonatkozó magyar jogszabályok szerint kötelező a Kötvények forgalomba hozatalával összefüggésben az érdekeltek részére hozzáférhetővé tenni, a Kötvényhez kapcsolódó Információs Összeállítás, valamint

az abba hivatkozással beépített, a Kibocsátó által közétett szabályozott információk tartalmazzák.

**Irányadó jog és illetékesség:**

A Kötvényekre, valamint a Kötvényekre vonatkozó feltételek értelmezése tekintetében a magyar jog irányadó.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

12.2. A Növekedési Kötvényprogram feltételeivel kapcsolatos további információk és nyilatkozatok

A Kibocsátó a Kötvények feltételeit az MNB Növekedési Kötvényprogram feltételeire figyelemmel határozta meg. A Kötvényekre vonatkozóan, fentebb írt feltételeken túl a Kibocsátó a következő nyilatkozatokat teszi a Növekedési Kötvényprogramban való részvételre figyelemmel.

A Kibocsátó kijelenti, hogy megfelel a Növekedési Kötvényprogram kibocsátóra vonatkozó feltételeinek, így

- nem hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, befektetési vállalkozás, kollektív befektetési forma alapkezelője, vagy ezek fióktelepe, így a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről szóló tájékoztató szerinti Nem-pénzügyi vállalat;
- magyarországi székhellyel rendelkezik;
- a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló pénzügyi beszámoló szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;
- nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
- nem szanalási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő (a 2014. évi XXXVII. törvény 53. § szerinti) szanalási vagyongazdálkodó intézmény;
- nem végez (a 2014. évi XV. törvényben meghatározott) bizalmi vagyongazdálkodói tevékenységet;
- a BÉT szabályozott piacának részvény szekciójában jegyzett, (az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete, illetve az Európai Bizottság 2006/111/EK irányelve szerinti) közvállalkozásnak nem minősülő vállalat, mely nem áll az állam meghatározó befolyása alatt sem közvetve, sem közvetlenül;
- nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az MNB által meghirdetett "Növekedési Kötvényprogram" keretében kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó, az NKP-ban való részvétellel, kötelezettséget vállalt arra, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kötvények MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a

monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és a jelen Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalta továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közölt.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvénykibocsátás révén bevont forrást az MNB által a Növekedési Kötvényprogrammal összefüggésben elfogadott hitelminősítő (Scope Ratings) rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó akként nyilatkozott, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsájt és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárult ahhoz, hogy az MNB és a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a Kötvények minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse.

A Kibocsátó, illetve a kibocsátott Kötvények B+ hitelminősítéssel rendelkeznek az MNB által a Növekedési Kötvényprogrammal összefüggésben elfogadott hitelminősítőtől, a Scope Ratings-től, amely az alábbi linken érhető el:

<https://www.scoperatings.com/#!search/research/detail/164072EN>

### 13. Megtekinthető dokumentumok

Az alábbi dokumentumok (vagy másolataik) megtekinthetők a Kibocsátó weboldalán (<http://www.forras.hu/>) vagy a BÉT honlapján (<https://bet.hu/>):

- a Kibocsátó alapító okirata és Alapszabálya;
- a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi beszámolóit.

### 14. Definíciós jegyzék

A jelen Információs Dokumentumban szereplő egyes kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

Alapszabály	a Társaság 2019. szeptember 17. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya
Art.	az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény
Auditbizottság	a Kibocsátó auditbizottsága
BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde	Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Platina torony, I. épület, IV. emelet; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044764)

Befektető	a Kötvényeket ténylegesen tulajdonló személy
Bizottság	az Európai Bizottság, az Európai Unió végrehajtó szerve
Bszt.	a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény
Felügyelőbizottság	a Kibocsátó felügyelőbizottsága
Fizető Bank	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u.16.; Cg: 01-10-041585)
Forrás Csoport	A Társaság, valamint leány-, közös vezetőségű és társult vállalkozásai által alkotott vállalkozáscsoport
Forgalmazó	EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., Cg.01-10-041431);
Ft vagy forint	a forint, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze
IFRS	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
Igazgatóság	a Kibocsátó igazgatósága
KELER	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; Cg. 01-10-042346)
Kibocsátó vagy Társaság	a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság (székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III. em. 21.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-043872 )
Kötvény	Forrás NKP Kötvény 2030/I elnevezésű, HU0000359997 ISIN kóddal rendelkező, a Társaság által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír
NKP	MNB által 2019. július 1. napján elindított kötvényvásárlási program (Növekedési Kötvényprogram)
Ptk.	A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

Prospektus rendelet

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2017/1129 RENDELETE az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről

Tao tv.

A Társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény

Tpt.

A 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról

XBond

BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszer, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve



**I. ELSŐ SZÁMÚ MELLÉKLET**

**Forrás nyrt. 2019. évi egyedi éves beszámolója és Audit riportja**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. tulajdonosai részére

A pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáról készült jelentés

### *Vélemény*

Elvégeztük a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. (a „Társaság”) 2019. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **20 026 261 ezer Ft** -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **413 773 ezer Ft** nyereség -, saját tőke változás kimutatásból és cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. 2019. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### *Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések*

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

---

**Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés****Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú  
könyvvizsgálati kérdésre**

---

**Tartós befektetések értékelése**

Hivatkozással a pénzügyi kimutatások 2.1.8.,  
6., 29, és 30. pontjainak megjegyzéseire.

A Társaság több leányvállalattal, társult és közös vezetésű vállalkozással is rendelkezik, a mérlegben a Befektetések kapcsolt vállalkozásban soron 5 582 104 ezer Ft értékben mutat ki befektetéseket.

A vonatkozó számviteli szabályoknak megfelelően a menedzsment rendszeresen (legalább évente) értékvesztés tesztet készít abból a célból, hogy megvizsgálja, szükség van-e értékvesztés elszámolása a részesedésekkel kapcsolatosan. A Társaság a részesedések értékeléséhez a leányvállalatok saját tőke értékét, illetve várható megtérülő értékét vette alapul. Tárgyévben értékvesztés 69 920 ezer Ft értékben került elszámolásra.

Könyvvizsgálati eljárásaink a tartós befektetések értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Ellenőriztük a tartós befektetések mérlegértékének tárgyévi növekedését és csökkenését a kapcsolódó alapbizonylatokhoz történő egyeztetéssel.

A befektetések értékelésével kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment értékelését megvizsgáltuk, azokat az egyes kapcsolt vállalkozások könyvvizsgált adataival összehasonlítottuk.

Ellenőriztük a kapcsolt vállalkozások várható jövőbeli megtérülő értékének a kalkulációját, az abban foglalt feltételezések ésszerűségének és megalapozottságának kritikai értékelésével.

Ellenőriztük a kapcsolt vállalkozások saját tőkéjéből a Társaságra jutó rész kalkulációját, a kapcsolt vállalkozások beszámolóai alapján, valamint a kapcsolt vállalkozások saját tőkéjének a Társaságra jutó arányos részét összehasonlítottuk a befektetés könyv szerinti értékével.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

---

### **Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. 2019. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért**

A vezetés felelős a pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### ***A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezeni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményét nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közvétegyetek ésszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljese-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

### *A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama*

A 2019. április 29-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 3 éve tart megszakítás nélkül.

### *A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja*

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2020. április 8-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

### *Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása*

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési NyRt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban vagy az üzleti jelentésben.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2020. április 8.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kőér utca 2/A  
nyilvántartási szám: 002387

Gaál Edmond  
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 002955



FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság  
2019. DECEMBER 31.  
ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Forrás

**ÉVES BESZÁMOLÓ**

**FORRÁS  
VAGYONKEZELÉSI ÉS  
BEFEKTETÉSI NYRT.**

**AZ EU ÁLTAL BEFOGADOTT  
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI  
BESZÁMOLÁSI  
SZTENDERDEK (IFRS)  
ALAPJÁN**

**2019. DECEMBER 31.**

**VAGYONKEZELÉSI  
ÉS BEFEKTETÉSI  
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**



## Tartalomjegyzék

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	5
<b>1. ÁLTALÁNOS RÉSZ.....</b>	<b>8</b>
1.1 A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	8
1.2 A MÉRLEGGÉSZÍTÉS ALAPJA .....	9
<b>2. SZÁMVITELI POLITIKA.....</b>	<b>10</b>
2.1 A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI .....	10
2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	10
2.1.2 Árbevétel .....	11
2.1.3 Ingatlanok, gépek, berendezések.....	12
2.1.4 Értékvesztés.....	13
2.1.5 Immateriális javak .....	13
2.1.6 Készletek .....	14
2.1.7 Követelések .....	14
2.1.8 Pénzügyi eszközök.....	14
2.1.9 Pénzügyi eszközök értékvesztése .....	15
2.1.10 Vevőkövetelések értékvesztése.....	16
2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek.....	16
2.1.12 Származékos pénzügyi eszközök.....	17
2.1.13 Lízing .....	17
2.1.14 Céltartalékok.....	18
2.1.15 Jövedelemadók.....	18
2.1.16 Mérlegen kívüli tételek.....	19
2.1.17 Osztalék.....	19
2.1.18 Biológiai eszközök.....	20
2.1.19 Befektetési célú ingatlanok .....	20
2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye.....	20
2.1.21 Állami támogatások .....	21
2.1.22 Fordulónap utáni események .....	21
2.2 A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI .....	22
2.3 BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK.....	23
2.3.1 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	23
2.3.2 Értécsökkenés.....	23
<b>3. INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK .....</b>	<b>25</b>
<b>4. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK.....</b>	<b>26</b>
<b>5. IMMATERIÁLIS ESZKÖZÖK .....</b>	<b>27</b>
<b>6. BEFEKTETÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKBAN .....</b>	<b>28</b>
<b>7. ÉRTÉKPAPÍROK.....</b>	<b>28</b>
<b>8. TARTÓS KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN .....</b>	<b>29</b>
<b>9. EGYÉB ÉVEN TÚLI KÖVETELÉSEK .....</b>	<b>29</b>
<b>10. HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉS .....</b>	<b>29</b>
<b>11. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK .....</b>	<b>30</b>
<b>12. VEVŐ- ÉS EGYÉB KÖVETELÉSEK; TÉNYLEGES TÁRSASÁGI ADÓ KÖVETELÉSEK .....</b>	<b>30</b>
<b>13. KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN .....</b>	<b>31</b>
<b>14. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK .....</b>	<b>32</b>

15.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK .....	32
16.	JEGYZETT TŐKE ÉS EREDMÉNYTARTALÉK .....	33
17.	HALASZTOTT ADÓ KÖTELEZETTSÉGEK.....	33
18.	EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK .....	34
19.	SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK .....	34
20.	KÖTELEZETTSÉGEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN .....	34
21.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK.....	35
22.	RÖVID LEJÁRATÚ HITELEK .....	36
23.	ÁRBEVÉTEL .....	36
24.	ANYAGKÖLTSÉGEK .....	37
25.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK .....	38
26.	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK .....	38
27.	EGYÉB BEVÉTELEK .....	39
28.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK.....	39
29.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI .....	39
30.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI .....	40
31.	JÖVEDELEMADÓK.....	41
32.	KOCKÁZATKEZELÉS .....	42
33.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK .....	48
34.	ÜGYVEZETÉS JAVADALMAZÁSA.....	50
35.	KAPCSOLT FELEKKEL VALÓ TRANZAKCIÓK .....	50
36.	MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK .....	51
37.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK .....	51
37.1	COVID-19 HATÁSOK.....	51
37.2	EGYÉB ESEMÉNYEK.....	52
38.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE.....	52

\*\*\*



adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**MÉRLEG  
ESZKÖZÖK**

**Éven túli eszközök**

	Megjegyzés	2019.12.31	2018.12.31
Ingtatlanok, gépek és berendezések	3	6 332	7 744
Befektetési célú ingatlanok	4	0	296 980
Immateriális javak	5	2 509	196
Befektetések kapcsolt vállalkozásokban	6	5 582 104	3 666 607
Értékpapírok	7	1 208 699	1 269 285
Tartós követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8	4 217 617	5 185 074
Egyéb éven túli követelések	9	400 000	0
Biológiai eszközök		0	0
Halasztott adó követelések	10	973	0
<b>ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK</b>		<b>11 418 234</b>	<b>10 425 886</b>

**Forgóeszközök**

Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	11	3 090 447	4 004 254
Vevő és egyéb követelések	12	110 921	511 232
Tényleges társasági adó követelések	12	6 064	9 953
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	5 398 559	4 806 465
Készletek		0	0
Biológiai eszközök		0	0
Pénzügyi eszközök	14	1 102	277 612
Aktív időbeli elhatárolások	15	934	1 259
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>		<b>8 608 027</b>	<b>9 610 775</b>

**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**

**20 026 261**      **20 036 661**

**FORRÁSOK**

**Saját tőke**

	Megjegyzés	2019.12.31	2018.12.31
Jegyzett tőke	16	9 000 001	9 000 001
Tőketartalék	16	6 223 663	6 223 663
Eredménytartalék	16	3 762 892	3 549 118

**SAJÁT TŐKE**

**18 986 556**      **18 772 782**

**Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		0	0
Céltartalékok		0	0
Halasztott adó kötelezettségek	17	0	10 176
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	1 479	0

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

**1 479**      **10 176**

**Rövid lejáratú kötelezettségek**

Szállítói kötelezettségek	19	898	1 523
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	20	1 027 328	1 228 542
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	21	9 044	23 638
Tényleges társasági adó fizetési kötelezettségek	21	0	0
Rövid lejáratú hitelek	22	956	0

**RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

**1 038 226**      **1 253 703**

**SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN**

**20 026 261**      **20 036 661**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

### Átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2019	2018
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>23</b>	<b>40 788</b>	<b>69 522</b>
Anyagköltségek	24	(4 671)	(6 938)
Személyi jellegű ráfordítások	25	(59 857)	(52 957)
Igénybevett szolgáltatások	26	(105 024)	(121 458)
Aktivált saját teljesítmények értéke		0	0
Egyéb bevételek	27	173 484	503
Egyéb ráfordítások	28	(16 027)	(18 280)
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4,5	(2 504)	(2 767)
<b>Működési költségek</b>		<b>(14 599)</b>	<b>(201 897)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>26 189</b>	<b>(132 375)</b>
Pénzügyi bevételek	29	595 897	602 158
Pénzügyi ráfordítások	30	(211 794)	(434 737)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>410 292</b>	<b>35 046</b>
Jövedelemadók	31	3 481	(9 113)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>413 773</b>	<b>25 933</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>			<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>413 773</b>	<b>25 933</b>

A 8-52. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**Saját tőke változás kimutatása**

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Tőketartalé k</b>	<b>Egyéb tartalékok</b>	<b>Eredmény- tartalék</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b>9 000 001</b>	<b>6 223 663</b>	<b>0</b>	<b>3 723 186</b>	<b>18 946 850</b>
Tőkeemelés					
Osztalék				(200 000)	<b>(200 000)</b>
Teljes átfogó jövedelem				25 933	<b>25 933</b>
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>	<b>9 000 001</b>	<b>6 223 663</b>	<b>0</b>	<b>3 549 119</b>	<b>18 772 783</b>
Osztalék				(200 000)	<b>(200 000)</b>
Teljes átfogó jövedelem				413 773	<b>413 773</b>
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>	<b>9 000 001</b>	<b>6 223 663</b>	<b>0</b>	<b>3 762 892</b>	<b>18 986 556</b>

A 8-52. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei



adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## Cash Flow kimutatás

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	413 773	25 933
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	2 504	2 767
Halasztott adó	(11 149)	1 985
Céltartalék változása	0	0
Működő tőke változásai		
Készletek változása	0	21
Vevő és egyéb követelések változása	(187 894)	(1 359 004)
Aktív időbeli elhatárolások változása	325	(722)
Pénzügyi eszközök változása	276 510	291 662
Szállítók változása	(625)	530
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások változása	(215 808)	126 048
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<u>277 636</u>	<u>(910 780)</u>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése) és értékesítése	(3 405)	(2 503)
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) és értékesítése	296 980	0
Részesedések (beszerzése) és értékesítése	(1 854 910)	7 177 905
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<u>(1 561 335)</u>	<u>7 175 402</u>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Kölcsön felvétel/(visszafizetés)	2 435	0
Kölcsön nyújtása	567 457	(3 164 218)
Osztalék fizetése	(200 000)	(200 000)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<u>369 892</u>	<u>(3 364 218)</u>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(913 807)	2 900 404
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	4 004 254	1 103 850
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<u>3 090 447</u>	<u>4 004 254</u>

A 8-52. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás 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. Az átalakulással létrejövő részvénytársaság neve (a Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. általános jogutódja) VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett, melyet a Cégbíróság 1998. július 31-én 01-10-043872/8. számon jegyzett be. Az Alapító 10/1999.(II.11.) számú határozatával jóváhagyta az Alapító Okiratnak a Társaság névváltozására vonatkozó módosítását. 1999. április 20-tól a részvénytársaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt.

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

A Közgyűlés 1/2006. (VIII.14.) számú határozatával a Társaság új neve FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság lett. A jegyzett tőke és a tőketartalék alakulásához kapcsolódó további közzétételek a 19. megjegyzésben találhatóak.

A Társaság fő tevékenysége: 64.20 Vagyonkezelés (holding)

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

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2019. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

ARAGO Befektetési Holding zRt. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/1.)	87,29 %
Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények	12,71 %

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint – 2019. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

ARAGO Befektetési Holding zRt. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. III/1.)	88,97 %
Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények	11,03 %

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről*

A pénzügyi kimutatásokat az Ügyvezetés 2020. április 08. napján fogadta el. A pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-éig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

*iii) Az értékelés alapja*

A pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a



módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A Társaság az MNB által jegyzett deviza árfolyamot alkalmazza.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítjuk át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.2 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

Az IFRS 15 standard alapelve, hogy a Társaság a vevőknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerje el bevételeit, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a Társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezte, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez (pl. szolgáltatásokból származó bevételek és szerződésmódosítások) ad iránymutatást, valamint új iránymutatást biztosít a több elemű megállapodásokhoz.

A standard egy új modellt alakított ki, az úgynevezett 5 lépcsőfok modellt, melyben fontos elem a szerződés(ek) azonosítása, az egyes teljesítési kötelezettségek azonosítása, a tranzakciós ár meghatározása, a tranzakciós ár felosztása az egyes elemek között, valamint az egyes kötelezettségekhez rendelt árbevétel elszámolása.

#### Teljesítési kötelezettségek

A szerződés megkötésekor a Vállalatnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Vállalat akkor számolhatja el a bevételt, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) felett az ellenőrzést, melynek jelei:

- a Társaságnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- a vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- a Társaság átadta az eszközt fizikailag,
- a vevőnek jelentős kockázata és haszonszerző képessége van az eszköz birtoklásából,
- a vevő elfogadta az eszközt.

#### Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Társaságnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Társaság várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Társaság valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

A Társaság élt az egyszerűsített kezdeti alkalmazás lehetőségével, vagyis a 2018. január 1-ig nem teljesített szerződések úgy kerültek elszámolásra, mintha már szerződéskötéstől IFRS 15 szerint számolták volna el őket. Az új standard alkalmazása nem eredményezett jelentős változást a Társaság pénzügyi kimutatásaiban.

### 2.1.3 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsuk, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le.

Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

<b>Megnevezés</b>	<b>Élettartam</b>
Ingatlan	
építmény	50 év
bérbe adott ingatlanok	10 év
Egyéb berendezés, felszerelés, jármű	3-7 év
Kisértékű, és érték szerinti	
100.000 forint alatt (azonnal, egy összeg-ben)	100,0 %

A 100.000 Ft egyedi beszerzési ár alatti eszközök beszerzéskor azonnal egy összegben elszámolásra kerülnek értékcsökkenésként. A maradványérték a Társaság tulajdonában álló tárgyi eszközök esetében nulla, mivel annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős

Az eszközök használatba vételekor egyedileg kerül meghatározásra azok várható használati ideje, valamint a használati idő végén várható piaci értéke (maradványérték).

A Társaság a maradványértéket egyedi értékelés alapján határozza meg, a hasznos élettartam végére számított, az eszköz üzembe helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értékét figyelembe véve. Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható értéke nem jelentős (ingatlan esetében a bekerülési érték 10%-a, de maximum 5.000 eFt), akkor a maradványérték nulla.

Az értékcsökkenés elszámolása – negyedéves gyakorisággal - a használati időből adódó lineáris leírási kulccsal, a maradványértékkel csökkentett bekerülési érték (bruttó érték) után történik, az üzembe helyezés napjától.

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

#### 2.1.4 Értékvesztés

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

#### 2.1.5 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

Amennyiben az eszköz egyedi beszerzési értéke 100.000 Ft alatti, akkor a használatba vételkor egy összegben, egyéb esetekben pedig a következők szerint kerül sor az amortizáció elszámolására:

Megnevezés	Élettartam
Immateriális javak	
vagyon értékű jogok	3-6 év
szellemi termék	3 év

#### 2.1.6 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg. A saját termelésű készletek önköltsége tartalmazza az alapanyagok súlyozott átlagos beszerzési árát, a közvetlen bérköltséget és járulékait és a termelő gépek értékcsökkenését, karbantartását.

#### 2.1.7 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

#### 2.1.8 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök – függetlenül attól, hogy azok fogóeszközként vagy befektetett eszközként szerepelnek a mérlegben – az alábbi csoportba sorolhatók: amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (FVTOCI), eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (FVTPL). A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik.

Az értékelési csoportba történő besorolás a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramok karakterisztikájának a függvénye. Azoknál a hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi eszközöknél, melyeket a Társaság amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken kíván értékelni, a pénzügyi eszköz pénzáramai tekintetében vizsgálni kell, hogy azok megfelelnek-e az IFRS 9 szerinti kizárólag tőke és kamat (SPPI) követelménynek. A tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat elsősorban a kint lévő tőkeösszeg időértékének ellenértékét, illetve a hitelkockázatot fejezi ki egy adott időszakban, de más alapvető hitelezési kockázatokat és költségeket, továbbá nyereséghányadot is tartalmaz.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Társaság a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsön megállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Társaság megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a Társaság az Egyéb átfogó jövedelemmel szembeni elszámolás lehetőségét (FVOCI) választotta.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy nettósítva, vagy egy időben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek „kereskedési célúnak” vagy „értékesíthetőnek” minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pénzügyi bevételként vagy ráfordításként kerül elszámolásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

### 2.1.9 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Társaság az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Társaság, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

#### 2.1.10 Vevőkövetelések értékvesztése

A Társaság vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Amennyiben az információk alapján a követelésből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére.

#### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Társaság a következő kategóriákba sorolja: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménnyel szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

### 2.1.12 Származékos pénzügyi eszközök

A származékos pénzügyi instrumentumok kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre, a következő beszámoló időpontjában pedig valós piaci értékre kerülnek átértékelésre.

A fedezeti ügyleteken kívüli származékos pénzügyi instrumentumok valós piaci értékében bekövetkezett változást az eredménykimutatás tartalmazza.

### 2.1.13 Lízing

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében kötelező az új lízing standard alkalmazása.

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítene kell mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Társaság úgy döntött, hogy nem mutatja ki a használati jog-eszközöket és a lízingkötelezettségeket a kisértékű eszközök és rövid futamidejű lízingek esetében. Az e lízinghez kapcsolódó lízingdíjakat költségként számolja el lineáris módon a lízing futamideje alatt. A Társaság a lízingből származó használati jog-eszközöket az Ingatlanok, gépek, berendezések mérlegsoron mutatja be, ugyanabban a sorban, ahol az ugyanilyen természetű, birtokában lévő eszközöket is prezentálja.

A lízingkötelezettségek a fennmaradó lízingdíjak jelenértékén, a 2019. január 1-jén érvényes járulékos kamatlábbal diszkontálva kerültek meghatározásra. A korábban pénzügyi lízingként kimutatott lízing esetében a Társaság a lízingkötelezettség könyv szerinti értékét közvetlenül az áttérés előtt bemutatott használati jog-eszköz és lízingkötelezettség könyv szerinti értékében határozta meg a kezdeti alkalmazás időpontjában.

A Társaság a következő, a standard által megengedett gyakorlati megoldásokat alkalmazta az IFRS 16 első alkalmazásakor:

- a korábbi értékelésekre való támaszkodás azzal kapcsolatban, hogy a szerződés lízing-e vagy lízinget tartalmaz-e
- 2019. január 1-jén egy évnél rövidebb fennmaradó lízingidővel rendelkező operatív lízing elszámolása rövid távú lízingnek minősül
- a kezdeti közvetlen költségektől való eltekintés a használati jog meghatározásakor a kezdeti alkalmazás időpontjában, és
- utólagos értékelés alkalmazása a lízing futamidejének meghatározásakor, ha a szerződés tartalmaz opciókat a lízing meghosszabbítására vagy megszüntetésére.



#### 2.1.14 Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Társaság elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

#### 2.1.15 Jövedelemadók

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság – amennyiben az adott évben értelmezhető – a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben

a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

#### **2.1.16 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzletikombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### **2.1.17 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

### 2.1.18 Biológiai eszközök

Az IAS 41 standard 12. bekezdésének megfelelően a biológiai eszközt bekerüléskor, és minden mérlegfordulónapon az eladáskor felmerülő becsült költségekkel csökkentett valós értéken kell értékelni, kivéve azt az esetet, amikor a valós érték nem mérhető megbízhatóan.

Amennyiben a biológiai eszközre vonatkozóan nem állnak rendelkezésre piac által meghatározott árak vagy értékek, és az alternatív becslési módszerekről is megállapítható, hogy egyértelműen megbízhatatlanok, akkor az eszköz valós értéke nem mérhető megbízhatóan. Ez csak az első nyilvántartásba vétel időpontjában lehetséges. Ilyen esetben a biológiai eszközt annak a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken kell értékelni (IAS 41. 30.-33. bekezdés). Ennek meghatározásához az IAS 2 Készletek, az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések és az IAS 36 Eszközök értékvesztése standardokat kell alapul venni. Amint az eszköz piaci értéke megbízhatóan mérhetővé válik, az adott eszközt szintén a becsült értékesítési költséggel csökkentett piaci értéken kell kimutatni.

A Társaság a biológiai eszközöket bekerülési értéken, az éven túli eszközöket értékcsökkenéssel és értékvesztéssel, a forgóeszközöket értékvesztéssel csökkentett értéken mutatja ki.

### 2.1.19 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok a hasznos élettartamuk alatt kerülnek leírásra.

A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

### 2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### 2.1.21 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor eszköz csökkentő tételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt kerül az eredmény javára elszámolásra.

### 2.1.22 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

*Az éves pénzügyi kimutatások kiadásáig hatályba lépett standardok és értelmezések, melyeket a Társaság hatályba lépéskor alkalmazott*

A Társaság a 2019. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2019. évben a Társaság alkalmazza az összes, 2019. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

### **IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)**

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Társaság tekintetében a módosító hatások átvezetése megtörtént.

AZ IFRS 16 Lízing standard Társaságra gyakorolt számszerű, 2019. január 01. napjára vonatkozó hatása a következő:

<b>Mérleg</b>	<b>adatok e Ft-ban</b>
<b>Eszközök</b>	
Használati joghoz kötött eszközök	2 393
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 393</b>
<b>Források</b>	
Lízing kötelezettségek	2 435
<b>Források összesen</b>	<b>2 435</b>
<b>Saját tőkére gyakorolt hatás</b>	<b>42</b>

2019-ben a Vállalkozás alkalmazza az összes, 2019. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Vállalkozás működése szempontjából relevánsak.

Az alábbi standardok 2019. január 1-jei alkalmazása nem gyakorolt jelentős hatást a Vállalkozás beszámolójára:

- Az IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban vagy közös vezetésű vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek (a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett);
- IFRIC 23 A nyereségadókkal kapcsolatos bizonytalanságok (a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kötelező alkalmazni, de bizonyos átmeneti könnyítések elérhetők);

- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetőségű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia);
- Az IAS 19 módosításai: Programok módosítása, Megszorítás vagy Elszámolás (azokra a programmódosításokra, megszorításokra vagy teljesítésekre kell alkalmazni, amelyek a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő első éves beszámolási időszak kezdetén vagy azt követően merülnek fel, a korábbi alkalmazás megengedett)

## 2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becslés adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 2.3.1 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, amennyiben a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre a Társaság sem a 2019-es, sem pedig a 2018-as üzleti évben nem számolt el értékvesztést. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### 2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Társaság a 2019. december 31-ével végződő időszakra 2.504 eFt, a 2018. december 31-ével végződő időszakra 2.767 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az



eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó érték</b>				
<b>2017. december 31-én</b>	-	<b>28 370</b>	-	<b>28 370</b>
Növekedés és átsorolás		2 525	2 525	5 050
Csökkenés és átsorolás	-	-1 065	-2 525	-3 590
<b>2018. december 31-én</b>	-	<b>29 830</b>	-	<b>29 830</b>
Növekedés és átsorolás		556	556	1 112
Csökkenés és átsorolás	-	-3 838	-556	-4 394
<b>2019. december 31-én</b>	-	<b>26 548</b>	<b>0</b>	<b>26 548</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>				
<b>2017. december 31-én</b>	-	<b>20 166</b>	-	<b>20 166</b>
Éves leírás		2 721		2 721
Csökkenés		-801		-801
<b>2018. december 31-én</b>	-	<b>22 086</b>	-	<b>22 086</b>
Éves leírás		1 906		1 906
Csökkenés		-3 777		-3 777
<b>2019. december 31-én</b>	-	<b>20 216</b>	<b>0</b>	<b>20 216</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>				
<b>2017. december 31-én</b>	-	<b>8 204</b>	-	<b>8 204</b>
<b>2018. december 31-én</b>	-	<b>7 744</b>	-	<b>7 744</b>
<b>2019. december 31-én</b>	-	<b>6 332</b>	-	<b>6 332</b>



#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>573 426</b>
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>573 426</b>
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	-489 875
<b>2019. december 31-én</b>	<b>83 551</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>276 446</b>
Éves leírás	
Csökkenés	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>276 446</b>
Éves leírás	
Csökkenés	-192 894
<b>2019. december 31-én</b>	<b>83 551</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>296 980</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>296 980</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>0</b>

A Társaság a 2019. üzleti évben értékesítette egy befektetési ingatlanát a benne lévő tárgyi eszközökkel együtt.

## 5. Immateriális eszközök

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>86 073</b>
Növekedés és átsorolás	242
Csökkenés és átsorolás	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>86 315</b>
Növekedés és átsorolás	2 911
Csökkenés és átsorolás	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>89 226</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>86 073</b>
Éves leírás	
Csökkenés	46
<b>2018. december 31-én</b>	<b>86 119</b>
Éves leírás	598
Csökkenés	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>86 717</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>0</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>196</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>2 509</b>

Az IFRS 16 standard szabályai szerint a Társaság az immateriális javak között megjelenít egy használati joghoz kötött eszközt 2.393 e Ft nettó értékben.

## 6. Befektetések kapcsolt vállalkozásokban

A befektetések kapcsolt vállalkozásokban mérlegsor 1.915.497 eFt-tal nőtt, a módosító tételek a következők:

- tőkeemelés során bekerült üzletrész könyv szerinti értéke 1.925.000 eFt volt;
- év közben egy befektetés értékesítésére került sor;
- a befektetések év végi értékelése során összesen 69.920 eFt értékvesztés került elszámolásra, illetve 60.093 e Ft értékvesztés visszairás történt, továbbá
- a deviza átértékelés 324 e Ft volt.

A Társaság közös, társult és egyéb vállalkozásokban való részesedései a következők:

Társaság neve	2019. december 31.	2018. december 31.
Alpendorf Lachtal Gmbh.	11 898	11 574
Arago Hotels zRt.	0	69 920
Centermodul-1 Kft.	454 404	399 848
Domestore Kft.	418 980	418 980
Ecser Közmű Kft.	27 032	21 495
For-Five Kft.	318 944	318 944
Foriglo Kft.	5 000	5 000
Froment Kft.	11 683	11 683
JBB Invest Kft. (értékesítésre került)	-	0
Hotel Palota Lillafüred Kft.	1 925 000	-
KNB-Fuente Kft.	1 200 000	1 200 000
Kreditor zRt.	40 773	40 773
Miklósfai Mg. zRt.	348 390	348 390
Stúdió-V Kft.	820 000	820 000
<b>Összesen</b>	<b>5 582 104</b>	<b>3 666 607</b>

## 7. Értékpapírok

Megnevezés	2019. december 31.	2018. december 31.
Befektetési Jegy	1 208 699	1 269 285

A Társaság az értékpapírok között egy zártkörű befektetési alap jegyeit tartja nyilván. A csökkenést a 2019-es év során lezajlott visszaváltás eredményezte.

## 8. Tartós követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	<u>2019. december 31.</u> <u>2018. december 31.</u>	
Anyavállalatnak nyújtott éven túli lejáratú kölcsön	1 327 601	10 672
Leányvállalatnak nyújtott éven túli lejáratú kölcsön	2 544 136	2 415 798
Társult és közös vezetésű vállalkozásnak nyújtott éven túli lejáratú kölcsön	247 880	148 577
Egyéb kapcsolt vállalkozásnak nyújtott éven túli lejáratú kölcsön	98 000	2 610 027
<b>Összesen</b>	<b>4 217 617</b>	<b>5 185 074</b>

## 9. Egyéb éven túli követelések

Megnevezés	<u>2019. december 31.</u> <u>2018. december 31.</u>	
Üzletrész vételár követelés	400 0000	0

A felek megállapodása alapján a szerződés a fizetési határidő tekintetében módosításra került, mely eredményeként a követelés hosszú lejáratúvá vált. A követelés egyéb rövid lejáratú követelések mérlegsorról való átsorolása megtörtént.

## 10. Halasztott adó követelés

A halasztott adó számítása során a Társaság az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Társaság.

A halasztott adót a Társaság 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tárgyi eszközök és immateriális javak	10 814	-113 066
Veszteségelhatárolás		0
	<u>10 814</u>	<u>-113 066</u>
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<u><b>973</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Halasztott adókötelezettség összesen</b>		<u><b>-10 176</b></u>

Megvizsgálva a 2019. december 31-én nyilvántartott halasztott adó követeléseket, a Társaság úgy döntött, hogy értékvesztést számol el 958.897 e Ft különbözetre tekintettel arra, hogy nem igazolható minden bizonnyal a megtérülés.

2019. december 31-én a halasztott adó követelés 973 e Ft.

#### 11. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Pénztárak	327	339
Bank- és értékpapírszámla	3 090 120	4 003 916
<b>Összesen</b>	<u><b>3 090 447</b></u>	<u><b>4 004 255</b></u>

#### 12. Vevő- és egyéb követelések; tényleges társasági adó követelések

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőkövetelések	419	2 103
Egyéb követelések	110 675	509 284
Egyéb követelések értékvesztése	-173	-155
<b>Összesen</b>	<u><b>110 921</b></u>	<u><b>511 232</b></u>

A vevőszámlák között nincs 180 napon túli esedékesség.

Az egyéb követelések mérleg sor értékének változását a következő táblázat mutatja be.

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Visszaigényelhető adók	582	179
Vételár követelés	108 000	508 000
Egyéb követelések	2 093	1 105
Értékvesztés	-173	-155
<b>Összesen</b>	<b>110 502</b>	<b>509 129</b>
<b>Tényleges társasági adó követelés</b>	<b>6 064</b>	<b>9 953</b>

A vételár követelések 400.000 e Ft-os csökkenésének oka egy követelés lejárat módosítás miatti átvezetése az egyéb éven túli követelések közé.

### 13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Alkotmány Agro Mg. zRt.	239	0
Alpendorf Lachtal GmbH.	198 534	56 738
Arago Befektetési Holding zRt.	8 462	1 250 129
Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó zRt.	265 866	8 755
Arago Tools Kft. (névváltozás előtt Marmion Kft.)	830 253	0
Borsodsport Kft.	198 446	2 862
Diósgyőr Futball Club Kft.	184	184
Domestore Kft.	135 688	377 156
ECM Clean Hungary Kft.	1 039	0
Ecser Közmű Kft.		51 788
Erdők a Jövőért Nonprofit Kft.	80	0
Foriglo Kft.	38	0
Froment Kft.	114 659	114 707
Fűzvölgyi Agrár zRt.	290	121
Gyékényesi Mg. zRt.	137	0
Hotel Palota Lillafüred Kft.	60 610	25 707
KNB-Fuente Kft.	2 512 770	2 278 571
Komáromi Mg. zRt.	444	396
Kreditor Zrt.	292 263	406 750
Miklósfai Mg. zRt.	342	0
Porrog Malomipari Kft.	85	0
Stúdió-V Kft.	778 130	232 601
<b>Összesen</b>	<b>5 398 559</b>	<b>4 806 465</b>

A kapcsoló követelések értékének összetétele:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevő	1 655	1 250 517
Konszolidációs körön belüli vállalkozásnak nyújtott kölcsön és annak kamata	5 090 513	3 281 304
Pótbefizetés	114 659	114 659
Bevételek aktív időbeli elhatárolás	191 732	159 985
<b>Összesen</b>	<b><u>5 398 559</u></b>	<b><u>4 806 465</u></b>

#### 14. Pénzügyi eszközök

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Rövid lejáratú kölcsön és azok kamata	1 102	5 068
Kereskedési célú értékpapír	0	316 675
Kereskedési célú értékpapír átértékelése	0	-44 131
<b>Összesen</b>	<b><u>1 102</u></b>	<b><u>277 612</u></b>

#### 15. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	27	264
Költségek aktív időbeli elhatárolása	907	995
<b>Összesen</b>	<b><u>934</u></b>	<b><u>1 259</u></b>

## 16. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

Sorozat	db	névérték (Ft)	Összesen (eFt)	ISIN kód	típus	szavazati jog
"A" sorozatú	5.000.000	1.000	5.000.000	HU000006607 1	törzs	van
"B" sorozatú	4.000.000	1.000	4.000.000	HU000006639 4	osztalék-elsőbbbségi	nincs
"C" sorozatú	1	1.000	1	HU000006772 3	osztalék-elsőbbbségi	nincs
			<b>9.000.001</b>			

## 17. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó számítás részletesen a 10. pontban kerül leírásra.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tárgyi eszközök és immateriális javak	10 814	-113 066
Veszteségelhatárolás		0
	<b>10 814</b>	<b>-113 066</b>
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<b>973</b>	<b>0</b>
<b>Halasztott adókötelezettség összesen</b>	<b>0</b>	<b>-10 176</b>



## 18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 479	0
<b>Összesen</b>	<b><u>1 479</u></b>	<b><u>0</u></b>

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.

## 19. Szállítói kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Szállítók	898	1 523

## 20. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Konszolidációs körön belüli vállalkozással szembeni kötelezettségek	1 027 328	1 228 542
<b>Összesen</b>	<b><u>1 027 328</u></b>	<b><u>1 228 542</u></b>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	692 269	678 328
Arago Befektetési Holding zRt.	0	27
Centermodul-1 Kft.	324 076	311 518
Fűzvölgyi Agrár Zrt.	10 983	10 758
Marmion Kft.	0	227 911
<b>Összesen</b>	<b><u>1 027 328</u></b>	<b><u>1 228 542</u></b>

A kapcsolott kötelezettségek értékének összetétele:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Leányvállalattól kapott kölcsön	282 813	0
Konzolidációs körön belüli vállalkozástól kapott kölcsön és annak kamata	703 251	1 187 251
szállítói kötelezettség	41 264	41 264
anyavállalatnak fizetendő osztalék	0	27
<b>Összesen</b>	<b><u>1 027 328</u></b>	<b><u>1 228 542</u></b>

## 21. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	3 075	13 892
Költségek passzív időbeli elhatárolása	5 969	9 746
<b>Összesen</b>	<b><u>9 044</u></b>	<b><u>23 638</u></b>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Adókötelezettség	2 047	2 450
Jövedelem elszámolás	0	2 061
Vevőktől kapott előleg	0	8 509
Vevői túlfizetés	44	133
Vételár hátralék	100	100
Egyéb	884	639
<b>Összesen</b>	<b><u>3 075</u></b>	<b><u>13 892</u></b>
Tényleges társasági adó fizetési kötelezettség	0	0

A passzív időbeli elhatárolások összetétele a következő:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos bérleti és közüzemi díjak	39	3 544
Könyvvizsgálói díj és adótanácsadás	3 450	3 450
Közzétételi és forgalomban tartási díj	1 439	1 284
Ügyvédi díj és egyéb tanácsadás	266	812
Bérleti és közüzemi díjak, biztonsági szolgálat	626	455
Egyéb költségek	149	201
<b>Összesen</b>	<b><u>5 969</u></b>	<b><u>9 746</u></b>

## 22. Rövid lejáratú hitelek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Lízing kötelezettség éven belül esedékes hányada	956	0
<b>Összesen</b>	<b><u>9 56</u></b>	

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

## 23. Árbevétel

Bevétel típusa	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	40 788	69 522
<b>Összesen</b>	<b><u>40 788</u></b>	<b><u>69 522</u></b>

A bevétel kizárólag a saját számlára kapott és járó gazdasági hasznok bruttó beszámításait foglalja magában. A harmadik fél javára beszedett összegek, úgymint a forgalmi adók, áruk és szolgáltatások adói, valamint az általános forgalmi adók nem a Társasághoz befolyó gazdasági hasznok és nem eredményeznek növekedést a saját tőkében, emiatt ezek nem tartoznak a bevételek közé. Hasonlóképpen, egy ügynöki viszonyban a gazdasági hasznok bruttó beáramlásai magukban foglalják azokat az összegeket, amelyeket a megbízó nevében szedtek

be, és amelyek nem eredményeznek növekedést a gazdálkodó egység saját tőkéjében. A megbízó nevében beszedett összegek nem minősülnek bevételnek. Ezzel szemben a jutalék összege a bevétel.

A bevételek mindkét üzleti évben Magyarországról származtak.

A bevételek tevékenységi összetétele az alábbi:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bérleti díj, üzemeltetés	36 128	64 118
Költségek továbbszámlázása	4 380	5 084
Üzletviteli tanácsadás	280	320
<b>Összesen</b>	<b><u>40 788</u></b>	<b><u>69 522</u></b>

A kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek a következők:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Anyavállalattól származó árbevétel	11	0
Leányvállalattól származó árbevétel	1 079	2 136
Konzolidációs körön belüli vállalkozástól származó árbevétel	2 745	2 338
<b>Összesen</b>	<b><u>3 835</u></b>	<b><u>4 474</u></b>

## 24. Anyagköltségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tisztítószeres és egyéb anyagok	275	419
Irodaszerek, nyomtatványok, szakkönyvek	484	449
Üzemanyag	1 221	883
Közüzemi díjak	2 691	5 187
<b>Összesen</b>	<b><u>4 671</u></b>	<b><u>6 938</u></b>

## 25. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Béreköltség	48 232	38 207
Egyéb személyi jellegű juttatások	2 003	5 558
reprezentáció	435	482
természetbeni hozzájárulás	1 498	3 440
egyéb személyi jellegű ráfordítások	70	1 636
Járulékok	9 622	9 192
bérjárulékok	9 412	8 023
természetbeni hozzájárulás járulékai	210	1 109
egyéb	0	60
<b>Összesen</b>	<b><u>59 857</u></b>	<b><u>52 957</u></b>
Átlagos statisztikai létszám	8 fő	6 fő

## 26. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bankköltségek és egyéb pénzügyi díjak	7 464	9 695
Befektetési célú ingatlanok kapcsolatban felmerült költségek	18 856	37 558
Bérleti díjak	25 705	21 331
Biztosítási díjak	1 142	1 092
Értékpapír kezelési költségek	5 808	5 340
Könyvvizsgálati és számviteli szolgáltatások	17 900	18 500
Közvetített szolgáltatások	3 264	3 527
Telefon, internet és informatikai költségek	3 015	2 191
Ügyvédi, közjegyzői és szakértői díjak	17 561	17 205
Egyéb	4 309	5 019
<b>Összesen</b>	<b><u>105 024</u></b>	<b><u>121 458</u></b>

## 27. Egyéb bevételek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Ingtalan értékesítés eredménye	172 958	0
Fel nem vett osztalék	52	169
Egyéb	474	334
<b>Összesen</b>	<b><u>173 484</u></b>	<b><u>503</u></b>

Az értékesített ingatlan eladási ára 470.000 e Ft volt.

## 28. Egyéb ráfordítások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Helyi adók (építmény- és cégautó adó)	1 724	1 724
Vissza nem igényelhető áfa	14 124	15 731
Egyéb	179	825
<b>Összesen</b>	<b><u>16 027</u></b>	<b><u>18 280</u></b>

Az értékesített ingatlan könyv szerinti értéke 297.042 e Ft volt.

## 29. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Kapott osztalék	193 200	0
Részvények/üzletrészek értékesítésének árfolyamnyeresége	114 292	293 733
Értékpapír valós értékelésének nyeresége	0	8 004
Kapott kamatok	163 899	98 355
Deviza tételek árfolyamnyeresége	64 413	7 790
Pénzügyi eszközök értékvesztésének visszairása	60 093	194 276
<b>Összesen</b>	<b><u>595 897</u></b>	<b><u>602 158</u></b>



A pénzügyi műveletek bevételeinek összetevőiből kapcsolt vállalkozástól származó bevételek az alábbiak:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Kapott osztalék	193 200	0
Kölcsönök járó kamata	163 463	98 128
<b>Összesen</b>	<b>356 663</b>	<b>98 128</b>

### 30. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Pénzügyi eszközök értékvesztése	69 920	1 888
Részvények/üzletrészek értékesítésének árfolyamvesztése	119 086	360 816
Fizetett kamatok	22 761	19 529
Deviza tételek árfolyamvesztése	27	369
Értékpapír valós értékelésének vesztesége	0	52 135
<b>Összesen</b>	<b>211 794</b>	<b>434 737</b>

A fizetett kamatok között került elszámolásra 33 e Ft értékben az IFRS 16 standard szabályai szerint elszámolt lízingdíj kamata.

A pénzügyi műveletek ráfordításai közül kapcsolt vállalkozással szembeni ráfordítások az alábbiak:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Fizetett kamatok	22 728	19 529
<b>Összesen</b>	<b>22 728</b>	<b>19 529</b>



### 31. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Társasági adó	(6 912)	(5 947)
Halasztott adó	11 149	(1 985)
Iparűzési adó	(657)	(1 181)
Innovációs járulék	(99)	0
<b>Összesen</b>	<b>3 481</b>	<b>(9 113)</b>

A tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó kulcsa 9%.

A társasági adó levezetése a következő:

<b>Adóalap módosító tételek</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
Korábbi évek elhatárolt vesztesége /Tao tv. 7 § (1) a.,	76 798	66 077
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás /Tao tv. 7 § (1) d.,	311 576	25 085
Kapott, bevételként elszámolt osztalék /Tao tv. 7 § (a) g.,	193 200	0
Tulajdoni részesedésekre az adóévben visszaírt értékvesztés /Tao tv. 7 § (1) q.,	54 557	194 276
Kapcsolt vállalkozások között alkalmazott árak módosítása /Tao tv. 18 § (1) a.,	1 252	558
<b>Adóalap csökkentő összesen:</b>	<b>637 383</b>	<b>285 996</b>
Terv szerinti értékcsökkenési leírás /Tao tv. 8 § (1) b.,	299 546	3 031
Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege / Tao tv. 8 § (1) gy.,	18	155
Jogerős határozatban megállapított késedelmi kamat /Tao tv. 8 § (1) e.,	0	1
Kapcsolt vállalkozások között alkalmazott árak módosítása /Tao tv. 18 § (1) b.,	4 312	2 639
Önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg /Tao tv. 8 § (1) p.,	13	0
<b>Adóalap növelő összesen:</b>	<b>303 889</b>	<b>5 826</b>
<b>Adóalap, mérleg szerinti eredmény meghatározása</b>		
<b>IFRS szabályok szerint megállapított adózás előtti eredmény</b>	<b>410 292</b>	<b>33 865</b>
Adóalap csökkentő összesen:	-637 383	-285 996
IFRS áttérés eredményeként jelentkező módosító tétel	0	312 381
Adóalap növelő összesen:	303 889	5 826
<b>Adóalap</b>	<b>76 798</b>	<b>66 076</b>
<b>Tárgy évi társasági adó fizetési kötelezettség</b>	<b>-6 912</b>	<b>-5 947</b>



## 32. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Társaság forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaságmenedzsment tőkét. Az Ügyvezetés általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

## Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését. Az Ügyvezetés igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2019-ben és 2018-ban sem jelentős. Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

	Melléklet	2019. december 31.	2018. december 31.
Hitelek, kölcsönök	18,20,22	867 670	1 077 623
Le: Pénzeszközök	11	(3 090 447)	(4 004 254)
Nettó adósságállomány		<b>(2 222 777)</b>	<b>(2 926 631)</b>
Saját tőke		18 986 556	18 772 782
Nettó saját tőke		<b>21 209 333</b>	<b>21 699 413</b>

### Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2019. december 31-én és 2018. december 31-én.

	Melléklet	2019. december 31.	2018. december 31.
Vevők és egyéb követelések, tényleges társasági adó követelések	12	116 985	521 185
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (rövid és hosszú lejáratú)	13	9 616 176	9 991 539
Értékpapírok	7	1 208 699	1 269 285
Pénzügyi eszközök	14	1 102	277 612
Egyéb éven túli követelések	9	400 000	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	11	3 090 447	4 004 254
<b>Összesen</b>		<b>14 433 409</b>	<b>16 063 875</b>

A Társaság vevőköveteléseinek korosított táblázata az alábbi. A táblázat tartalmazza a kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló követeléseket is.

2019.12.31.	0-29 nap közötti követelések	30-59 nap közötti követelések	60-89 nap közötti követelések	90-359 nap közötti követelések	360 napon túli követelése
2 030	2 060	0	0	-30	0

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

A Társaság likviditási terve a következő 2019. december 31-én:

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok		1 208 699		<b>1 208 699</b>
Vevő és egyéb követelések	110 921			<b>110 921</b>
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 398 559	1 673 481	2 544 136	<b>9 616 176</b>
Pénzügyi eszközök	1 102			<b>1 102</b>
Társasági adó követelések	6 064			<b>6 064</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>5 516 646</b>	<b>2 882 180</b>	<b>2 544 136</b>	<b>10 942 962</b>
Szállítói kötelezettségek	898			<b>898</b>
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	162 093	865 235		<b>1 027 328</b>
Egyéb kötelezettségek	9 044			<b>9 044</b>
Társasági adó kötelezettségek				<b>0</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>172 035</b>	<b>865 235</b>	<b>0</b>	<b>1 037 270</b>

A Társaság likviditási terve a következő 2018. december 31-én:

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok		1 269 285		<b>1 269 285</b>
Vevő és egyéb követelések	511 232			<b>511 232</b>
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 806 465	5 185 074		<b>9 991 539</b>
Pénzügyi eszközök	277 612			<b>277 612</b>
Társasági adó követelések	9 953			<b>9 953</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>5 605 262</b>	<b>6 454 359</b>		<b>12 059 621</b>

Szállítói kötelezettségek	1 523	1 523
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 228 542	1 228 542
Egyéb kötelezettségek	23 638	23 638
Társasági adó kötelezettségek	0	0
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>1 253 703</b>	<b>1 253 703</b>

### Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### Érzékenységi elemzés

A Társaság eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen: a kamatkockázattól és a devizakockázattól, mely kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat. A kamatok változásának eszközökre gyakorolt hatása minimális, ezért erre nem készült érzékenységi vizsgálat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Társaság biztosítani. A tárgy évben a Társaság bonyolított árfolyamfedezeti ügyleteket, 2019. december 31-én nyitott pozíció nem volt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

<b>Tényleges kamatokkal</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatbevétel	141 138	78 826
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>574 191</b>	<b>133 401</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatráfordítás	142 549	79 614
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>575 602</b>	<b>134 189</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 411</i>	<i>788</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,246%</i>	<i>0,591%</i>

**5%**

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatráfordítás	148 195	82 767
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>581 248</b>	<b>137 342</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>7 057</i>	<i>3 941</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,229%</i>	<i>2,954%</i>

**10%**

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatráfordítás	155 252	86 709
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>588 305</b>	<b>141 284</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>14 114</i>	<i>7 883</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>2,458%</i>	<i>5,909%</i>

**-1%**

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatráfordítás	139 727	78 038
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>572 779</b>	<b>132 613</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 411</i>	<i>-788</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,246%</i>	<i>-0,591%</i>

**-5%**

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatráfordítás	134 081	74 885
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>567 134</b>	<b>129 460</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-7 057</i>	<i>-3 941</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,229%</i>	<i>-2,954%</i>

**-10%**

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	433 053	54 575
Nettó kamatráfordítás	127 024	70 943
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>560 077</b>	<b>125 518</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-14 114</i>	<i>-7 883</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-2,458%</i>	<i>-5,909%</i>

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye:

<b>Aktuális árfolyamokkal</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	2 908 744	3 136 848
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	198 312	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>18 986 556</b>	<b>18 772 782</b>

**1%**

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	2 937 832	3 168 216
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	200 295	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>19 013 660</b>	<b>18 804 150</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>27 104</i>	<i>31 368</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,143%</i>	<i>0,167%</i>

**5%**

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	3 054 181	3 293 690
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	208 228	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>19 122 078</b>	<b>18 929 624</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>135 522</i>	<i>156 842</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,714%</i>	<i>0,835%</i>

**10%**

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	3 199 619	3 450 533
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	218 143	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>19 257 599</b>	<b>19 086 467</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>271 043</i>	<i>313 685</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>1,428%</i>	<i>1,671%</i>

**-1%**

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	2 879 657	3 105 479
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	196 329	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>18 959 452</b>	<b>18 741 414</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-27 104</i>	<i>-31 368</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,143%</i>	<i>-0,167%</i>

**-5%**

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	2 763 307	2 980 005
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	188 396	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>18 851 034</b>	<b>18 615 940</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-135 522</i>	<i>-156 842</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,714%</i>	<i>-0,835%</i>

**-10%**

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	17 117 517	16 899 813
Devizás eszközök	2 617 870	2 823 163
Forintban denominált kötelezettségek	841 393	1 263 879
Devizás kötelezettségek	178 481	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>18 715 513</b>	<b>18 459 097</b>
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-271 043</i>	<i>-313 685</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-1,428%</i>	<i>-1,671%</i>

### 33. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek az adott kölcsönök, a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

**2019. december 31.**

**Könyv szerinti érték**

**Valós érték**

#### **Pénzügyi eszközök**

*Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések*

Befektetések	5 582 104	5 582 104
Értékpapírok	1 208 699	1 208 699

*Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések*

Vevők és egyéb követelések, tényleges társasági adó követelések	116 754	116 754
Pénzügyi eszközök	1 102	1 102
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 090 446	3 090 446

#### **Pénzügyi kötelezettségek**

*Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek*

Pénzügyi kötelezettségek	1 036 372	1 036 372
Szállítói kötelezettségek	898	898

2018. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Befektetések	3 666 607	3 666 607
Értékpapírok	1 269 285	1 269 285
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	521 185	521 185
Pénzügyi eszközök	321 743	277 612
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	4 004 254	4 004 254
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
*Pénzügyi kötelezettségek	*1 252 180	*1 252 180
Szállítói kötelezettségek	1 523	1 523

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt, kivéve az éven túli befektetéseket, ahol 3. szintnek megfelelő valós értékelés történt.

\*A 2018. évről készült Pénzügyi kimutatásokban az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek adata tévesen került közzétételre. A közzétett 1.253.703 e Ft helyett a helyes adat 1.252.180 e Ft.



### 34. Ügyvezetés javadalmazása

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Igazgatóság	-	-
Felügyelő Bizottság	3 000	2 880
<b>Összesen</b>	<u>3 000</u>	<u>2 880</u>

### 35. Kapcsolt felekkel való tranzakciók

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tartósan adott kölcsönök	4 217 617	5 185 074
Rövid lejáratú kölcsönök és azok kamatai	3 054 750	3 555 948
Vevőkövetelések	2 343 809	1 250 517
Egyéb követelések	0	0
<b>Összesen</b>	<u>9 616 176</u>	<u>9 991 539</u>

Kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Szállítói kötelezettségek	41 264	41 264
Rövid lejáratra kapott kölcsönök és azok kamatai	986 064	1 187 251
Egyéb kötelezettségek		27
<b>Összesen</b>	<u>1 027 328</u>	<u>1 228 542</u>

Csoporton belüli bevételek:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bérleti és üzemeltetési díjak	195	525
Továbbszámlázásból származó bevételek	3 520	3 629
Üzletviteli tanácsadás	280	320
Kapott osztalék	193 200	0
Kapott kamatok	163 464	97 838
<b>Összesen</b>	<b><u>360 659</u></b>	<b><u>102 312</u></b>

Csoporton belüli ráfordítások:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Továbbszámlázásból származó költségek	2 857	101
Bérleti és üzemeltetési díjak	14 649	17 999
Fizetett kamatok	22 728	19 529
<b>Összesen</b>	<b><u>40 234</u></b>	<b><u>37 629</u></b>

### 36. Mérlegen kívüli tételek

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

### 37. Mérlegfordulónap utáni események

#### 37.1 COVID-19 hatások

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

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

### 37.2 Egyéb események

2020.03.10. napján a Froment Kft. taggyűlése döntött a Kft. tevékenységének 2020.03.31. napjával történő befejezéséről és a 2020.04.01. napjától kezdődő végelszámolásáról. Sasinszki Ágnes igazgatósági tagsága lemondása folytán 2020. február 28. napján megszűnt.

### 38. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának Igazgatósága 2020. április 08. napján tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

#### A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidas Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Burány-Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	1037 Budapest, Doromb utca 7. fszt. 3-4.

Budapest, 2020. április 08.



FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.

## **II. MÁSODIK SZÁMÚ MELLÉKLET**

### **Forrás nyrt. 2019. évi Konszolidált éves beszámolója és audit riportja**

## Független könyvvizsgálói jelentés

a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. tulajdonosai részére

A konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáról készült jelentés

### Vélemény

Elvégeztük a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. és kapcsolt vállalatai (a „Csoport”) 2019. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **32 009 482 ezer Ft** -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **994 452 ezer Ft** nyereség -, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. és kapcsolt vállalatai 2019. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

---

**Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés****Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú  
könyvvizsgálati kérdésre**

---

**Társult és közös vállalkozásokban való  
befektetések értékelése**

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.1.1, 7. és 36. megjegyzéseire

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. több társaságban rendelkezik meghatározó tulajdonnal. Ezek a Társaságok közös vezetőségű és társult vállalkozásnak minősülnek. A közös vezetőségű és társult vállalkozásban birtokolt befektetés tőkemódszerrel értékelendő.

A részesedés társult és közös vezetőségű vállalkozásokban mérlegsor értéke 8.413.631 ezer Ft-ot tesz ki, mely a mérlegfőösszeg 26,28%-a. A társult és közös vállalkozásokban való befektetések értékelésének vizsgálata ezért jelentett jelentős szakmai feladatot.

Könyvvizsgálati eljárásaink a társult és közös vállalkozásokban való befektetések értékelésével kapcsolatban a Csoport tulajdonrészére jutó saját tőke változás vizsgálatán alapult.

Az auditált beszámolók alapján kalkuláltuk ki a Csoport tulajdonrészére jutó saját tőke változást, ellenőriztük az eredményben való elszámolás helyességét. Nem könyvvizsgált társult vállalkozás esetében és amennyiben úgy ítéltük meg, hogy a részesedés jelentős, alapvető könyvvizsgálati eljárásokat végeztünk arra vonatkozóan, hogy a saját tőke értéke megfelelő.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

---

**Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. és kapcsolt vállalatai 2019. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény

95./B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. és kapcsolt vállalatai 2019. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. és kapcsolt vállalatai 2019. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért***

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### ***A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelősége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményünk nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

#### *A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama*

A 2019. április 29-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 3 éve tart megszakítás nélkül.

#### *A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja*

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2020. április 8-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

#### *Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása*

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban vagy a konszolidált üzleti jelentésben.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2020. április 8.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kőér utca 2/A  
nyilvántartási szám: 002387

Gaál Edmond  
Üggyvezető

Baumgartner Ferenc  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 002955



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Forrás

**KONSZOLIDÁLT ÉVES  
BESZÁMOLÓ**

**FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS  
BEFEKTETÉSI NYRT.**

**AZ EU ÁLTAL BEFOGADOTT  
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI  
SZTENDERDEK (IFRS) ALAPJÁN**

**2019. DECEMBER 31.**

**VAGYONKEZELÉSI  
ÉS BEFEKTETÉSI  
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	10
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	10
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	11
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	14
2.1.3	Árbevétel .....	14
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	15
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	16
2.1.6	Immateriális javak .....	16
2.1.7	Goodwill .....	17
2.1.8	Kutatás-fejlesztés .....	17
2.1.9	Készletek.....	17
2.1.10	Követelések .....	18
2.1.11	Pénzügyi eszközök .....	18
2.1.12	Pénzügyi eszközök értékvesztése.....	19
2.1.13	Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.1.14	Származékos pénzügyi eszközök .....	20
2.1.15	Céltartalékok .....	21
2.1.16	Társasági adó.....	21
2.1.17	Lízing.....	22
2.1.18	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	23
2.1.19	Mérlegen kívüli tételek.....	24
2.1.20	Visszavásárolt saját részvények.....	24
2.1.21	Osztalék .....	24
2.1.22	Biológiai eszközök.....	24
2.1.23	Befektetési célú ingatlanok .....	25
2.1.24	Pénzügyi műveletek eredménye .....	25
2.1.25	Állami támogatások.....	25
2.1.26	Fordulónap utáni események.....	25
2.2	A számviteli politika változásai .....	26
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések .....	27
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	27
2.3.2	Követelésekre elszámolt értékvesztés .....	28
2.3.3	Értékcsökkenés.....	28
2.4	A konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	29
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	30
2.4.2	A konszolidációs körbe bevont közös vállalkozások bemutatása .....	32
2.4.3	A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása.....	33
2.5	A konszolidációs kör változásai .....	35
2.5.1	Rubber Invest Kft. értékesítése .....	35
2.5.2	Hotel Palota Lilafüred Kft. üzletrésznének megszerzése .....	35

2.5.3	KÖKI Fitt Zrt. részvényeinek megszerzése.....	35
3.	Ingtatlanok, gépek és berendezések .....	36
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	37
5.	Immateriális javak .....	38
6.	Goodwill.....	39
7.	Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban .....	39
8.	Értékpapírok .....	39
9.	Egyéb tartósan adott kölcsön .....	40
10.	Biológiai eszközök.....	40
11.	Éven túli kapcsolt követelések .....	41
12.	Halasztott adó követelések .....	41
13.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	42
14.	Vevő- és egyéb követelések .....	42
15.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	43
16.	Készletek.....	44
17.	Biológiai eszközök.....	44
18.	Pénzügyi eszközök .....	44
19.	Aktív időbeli elhatárolások .....	44
20.	Jegyzett tőke és tőketartalék .....	45
21.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	45
22.	Hitelek és kölcsönök .....	46
23.	Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek .....	46
24.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	47
25.	Szállítói kötelezettségek .....	47
26.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	48
27.	Tényleges társasági adó kötelezettségek .....	48
28.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....	49
29.	Árbevétel .....	50
30.	Személyi jellegű ráfordítások .....	50
31.	Igénybevett szolgáltatások .....	51
32.	Egyéb bevételek .....	51
33.	Egyéb ráfordítások.....	52
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	52
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	52
36.	Tőke módszerrel elszámolt vállalkozások eredménye .....	53
37.	Jövedelemadók.....	53
38.	Egy részvényre jutó eredmény .....	54
39.	Szegmensinformációk.....	55
40.	Kockázatkezelés.....	56
41.	Pénzügyi instrumentumok .....	63
42.	Kezességvállalások.....	64
43.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ .....	64
44.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	64
45.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	64
46.	Mérlegfordulónap utáni események.....	65



**A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA**

46.1	COVID-19 hatások.....	65
46.2	Javaslat osztalékfizetésre .....	65
46.3	Egyéb események.....	65
47.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	65

\*\*\*



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2019.12.31.	2018.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Ingtatlanok, gépek és berendezések	3	3.778.992	3.490.242
Befektetési célú ingatlanok	4	1.777.976	2.408.264
Immateriális eszközök	5	4.833	3.555
Goodwill	6	69.601	58.367
Társult és közös vállalkozásban való befektetések	7	8.413.631	6.027.447
Értékpapírok	8	1.208.699	1.299.285
Egyéb tartósan adott kölcsönök	9	492.513	-
Biológiai eszközök	10	223.292	194.131
Éven túli kapcsolt követelések	11	1.673.481	-
Halasztott adókövetelések	12	41.485	54.340
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>17.684.503</b>	<b>13.535.631</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13	4.218.585	4.761.317
Vevő- és egyéb követelések	14	1.007.545	1.671.277
Tényleges jövedelemadó követelések	27	8.221	13.884
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15	4.670.588	6.085.621
Készletek	16	339.309	360.298
Biológiai eszközök	17	191.495	178.801
Pénzügyi eszközök	18	3.757.757	4.633.334
Aktív időbeli elhatárolások	19	131.479	91.694
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>14.324.979</b>	<b>17.796.226</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>32.009.482</b>	<b>31.331.857</b>

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2019.12.31.	2018.12.31.
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	20	9.000.001	9.000.001
Tőketartalék	20	6.223.662	6.223.662
Eredménytartalék		8.631.106	8.114.463
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>23.854.769</b>	<b>23.338.126</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	21	2.033.110	1.964.484
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>25.887.879</b>	<b>25.302.610</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	22	226.819	279.473
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	23	777.041	-
Halasztott adó kötelezettségek	12	79.827	111.664
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	24	293.306	137.705
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>1.376.993</b>	<b>528.842</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítói kötelezettségek	25	219.828	177.819
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26	3.342.445	4.336.484
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	27	39.960	30.269
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	28	508.636	587.714
Pénzügyi kötelezettségek	22	575.626	368.119
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	24	58.115	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>4.744.610</b>	<b>5.500.405</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>32.009.482</b>	<b>31.331.857</b>

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2019	2018
Értékesítés nettó árbevétele	29	<b>2.230.061</b>	<b>1.507.610</b>
Anyagköltségek		(1.029.947)	(659.447)
Személyi jellegű ráfordítások	30	(416.265)	(362.364)
Igénybevett szolgáltatások	31	(547.893)	(555.746)
Aktivált saját teljesítmények		202.105	210.914
Egyéb bevételek	32	1.509.517	1.701.157
Egyéb ráfordítások	33	(1.338.189)	(677.210)
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4,5,10	(283.157)	(239.962)
<b>Működési költségek</b>		<b>1.903.829</b>	<b>582.658</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>326.232</b>	<b>924.952</b>
Pénzügyi bevételek	34	965.556	383.075
Pénzügyi ráfordítások	35	(374.729)	(540.944)
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	36	143.270	192.699
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.060.329</b>	<b>959.782</b>
Jövedelemadók	37	(65.877)	(73.348)
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>		<b>994.452</b>	<b>886.434</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		-	-
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>994.452</b>	<b>886.434</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>716.643</b>	<b>488.031</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>	21	<b>277.809</b>	<b>398.403</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	38	199	177
Hígított		199	177

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei





A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Mellék- let	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>8.042.557</b>	<b>23.266.220</b>	<b>1.736.516</b>	<b>25.002.736</b>
IFRS 9 számviteli politika változás	2.3.			(258.935)	(258.935)	(172.625)	(431.560)
<b>Módosított egyenleg 2018. január 1-jén</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>7.783.622</b>	<b>23.007.285</b>	<b>1.563.891</b>	<b>24.571.176</b>
Osztalék 2017				(200.000)	(200.000)		(200.000)
Tranzakció külső tulajdonossal	2.5.1			42.810	42.810	2.190	45.000
Teljes átfogó jövedelem				488.031	488.031	398.403	886.434
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>8.114.463</b>	<b>23.338.126</b>	<b>1.964.484</b>	<b>25.302.610</b>
Osztalék 2018				(200.000)	(200.000)	(128.800)	(328.800)
Leányvállalat kivezetése	2.5.1				-	(71.923)	(71.923)
Új leányvállalat megszerzése	2.5.3				-	(8.460)	(8.460)
Teljes átfogó jövedelem				716.643	716.643	277.809	994.453
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>		<b>9.000.001</b>	<b>6.223.662</b>	<b>8.631.106</b>	<b>23.854.769</b>	<b>2.031.110</b>	<b>25.885.879</b>

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**Konzolidált Cash Flow kimutatás**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		994.453	886.434
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4,5,10	283.157	239.962
Halasztott adó	12	(18.981)	(30.453)
Működő tőke változásai			
Készletek változása	16	20.989	8.014
Vevő és egyéb követelések változása	14,15	2.084.428	(3.495.282)
Pénzügyi eszközök változása	18	875.577	(877.133)
Aktív időbeli elhatárolások változása	19	(39.785)	(34.544)
Biológiai eszközök változása	10,17	(12.694)	(35.349)
Szállítók változása	25	42.009	63.871
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	26,27,28	(1.041.773)	2.199.319
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>3.187.379</b>	<b>(1.075.161)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3,5	(573.185)	(29.826)
Biológiai eszközök (beszerzése) és értékesítése	10	(29.161)	(375)
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) és értékesítése	4	630.288	(306.860)
Részesedések értékesítéséből származó bevétel	32	-	5.168.352
Részesedés beszerzése	7,8	(2.408.870)	(370.734)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(2.380.928)</b>	<b>4.460.557</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	22,27	1.145.610	(139.047)
Osztalék fizetése	20	(328.800)	(200.000)
Kölcsön nyújtása	9,11	(2.165.994)	422.000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(1.349.184)</b>	<b>82.953</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(542.732)	3.468.349
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	13	4.761.317	1.292.968
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>13</b>	<b>4.218.585</b>	<b>4.761.317</b>

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Forrás Nyrt. (továbbiakban: „Társaság”, vagy „Csoport”) 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. Az átalakulással létrejövő részvénytársaság neve (a Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. általános jogutódja) VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett, melyet a Cégbíróság 1998. július 31-én 01-10-043872/8. számon jegyzett be. Az Alapító 10/1999.(II.11.) számú határozatával jóváhagyta az Alapító Okiratnak a Társaság névváltozására vonatkozó módosítását. 1999. április 20-tól a részvénytársaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt.

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

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

A FORRÁS Nyrt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2019. december 31-i állapot szerint – az alábbi:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2019	Tulajdoni hányad 2018	Szavazati hányad 2019	Szavazati hányad 2018
ARAGO Befektetési Holding Zrt.	87.29%	87.29%	88.97%	88.97%
Belföldi és külföldi magánszemélyek, intézmények	12.71%	12.71%	11.03%	11.03%
	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

A vállalkozás székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

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

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

### *i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2020. április 8-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztemderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-én hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Csoport menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Forrás Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### ***Közös vállalkozások és társult vállalkozások***

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakciónál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

A közös és a társult vállalkozásokban levő befektetések a mérleg fordulónapján értékvesztésre utaló objektív bizonyítékok megállapítása céljából felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben van ilyen bizonyíték, meghatározásra kerül a befektetés realizálható értéke és az elszámolandó értékvesztés. A korábbi években elszámolt veszteségek okának mérlegelése alapján kerül meghatározásra, hogy a veszteségek visszafordításra kerülhetnek-e.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítjuk át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át. Az árfolyamkülönbözetek a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

Az IFRS 15 standard alapelve, hogy a társaságok a vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezte, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez (pl.

szolgáltatásokból származó bevételek és szerződésmódosítások) ad iránymutatást, valamint új iránymutatást biztosít a több elemű megállapodásokhoz.

A standard egy új modellt alakított ki, az úgynevezett 5 lépcsőfok modellt, melyben fontos elem a szerződés(ek) azonosítása, az egyes teljesítési kötelezettségek azonosítása, a tranzakciós ár meghatározása, a tranzakciós ár felosztása az egyes elemek között, valamint az egyes kötelezettségekhez rendelt árbevétel elszámolása.

#### Teljesítési kötelezettségek

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Csoport akkor számolhatja el a bevételt, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) felett az ellenőrzést, melynek jelei:

- A Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Csoport átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

#### Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Csoport várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.



A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsuk, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke. A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	50 év
Bérbe adott ingatlanok	10 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

#### 2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

#### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz

használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licenck, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

#### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

#### 2.1.8 Kutatás-fejlesztés

A kutatás-fejlesztés költségei a felmerülés évében az eredmény terhére kerülnek elszámolásra. Az egyedi projekteken felmerülő fejlesztési költségek akkor vihetők tovább, ha annak jövőbeli megtérülése megfelelően bizonyítottnak tekinthető.

A kezdeti elszámolást követően a fejlesztési költségekre a bekerülési érték modell alkalmazandó, amely szerint az eszköz értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra. Amortizáció nem kerülhet elszámolásra a fejlesztési szakaszban felmerült költségekre. A fejlesztési költségek könyv szerinti értéke évente felülvizsgálatra kerül értékvesztés szempontjából, amikor az eszköz használatba vétele még nem történt meg, vagy gyakrabban, ha a beszámolási év során arra utaló jel merült fel, hogy a könyv szerinti érték nem térül meg.

#### 2.1.9 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az

alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg. A saját termelésű készletek önköltsége tartalmazza az alapanyagok súlyozott átlagos beszerzési árát, a közvetlen bérköltséget és járulékait és a termelő gépek értékcsökkenését, karbantartását.

#### 2.1.10 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan az elvárt veszteség modell alkalmazásával.

#### 2.1.11 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

##### *Amortizált bekerülési érték*

Azokat a pénzügyi eszközöket kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

##### *Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

##### *Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe

sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Társaság a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Társaság megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy nettósítva érvényesíti, vagy egy időben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre

#### 2.1.12 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Csoport az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Csoport, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

### **Vevőkövetelések**

A Csoport vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Amennyiben az információk alapján a követelésből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére.

#### **2.1.13 Pénzügyi kötelezettségek**

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### **2.1.14 Származékos pénzügyi eszközök**

A származékos pénzügyi instrumentumok kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre, a következő beszámoló időpontjában pedig valós piaci értékre kerülnek átértékelésre.

A fedezeti ügyleteken kívüli származékos pénzügyi instrumentumok valós piaci értékében bekövetkezett változást az eredménykimutatás tartalmazza.

#### 2.1.15 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnák, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

#### 2.1.16 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

#### 2.1.17 Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítenie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Csoport úgy döntött, hogy nem mutatja ki a használati jog-eszközöket és a lízingkötelezettségeket a kisértékű eszközök és rövid futamidejű lízingek esetében. A Csoport az e lízinghez kapcsolódó lízingdíjakat költségként számolja el lineáris módon a lízing futamideje alatt. A Csoport a lízingből származó használati jog-eszközöket az Ingatlanok, gépek, berendezések mérlegsoron mutatja be, ugyanabban a sorban, ahol az ugyanilyen természetű, birtokában lévő eszközöket is prezentálja.

A lízingkötelezettségek a fennmaradó lízingdíjak jelenértékén, a 2019. január 1-jén érvényes járulékos kamatlábbal diszkontálva kerültek meghatározásra. A korábban pénzügyi lízingként kimutatott lízing esetében a Csoport a lízingkötelezettség könyv szerinti értékét közvetlenül az áttérés előtt bemutatott használati jog-eszköz és lízingkötelezettség könyv szerinti értékében határozta meg a kezdeti alkalmazás időpontjában.

A Csoport a következő, a standard által megengedett gyakorlati megoldásokat alkalmazta az IFRS 16 első alkalmazásakor:

- a korábbi értékelésekre való támaszkodás azzal kapcsolatban, hogy a szerződés lízing-e vagy lízinget tartalmaz-e
- 2019. január 1-jén egy évnél rövidebb fennmaradó lízingidővel rendelkező operatív lízing elszámolása rövid távú lízingnek minősül
- a kezdeti közvetlen költségektől való eltekintés a használati jog meghatározásakor a kezdeti alkalmazás időpontjában, és
- utólagos értékelés alkalmazása a lízing futamidejének meghatározásakor, ha a szerződés tartalmaz opciókat a lízing meghosszabbítására vagy megszüntetésére.

#### 2.1.18 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

Sem a 2019., sem pedig a 2018. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.



#### 2.1.19 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték.

A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### 2.1.20 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények a saját tőkéből kerülnek levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra értékesítéskor.

#### 2.1.21 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

#### 2.1.22 Biológiai eszközök

Az IAS 41 standard 12. bekezdésének megfelelően a biológiai eszközt bekerüléskor, és minden mérlegfordulónapon az eladáskor felmerülő becsült költségekkel csökkentett valós értéken kell értékelni, kivéve azt az esetet, amikor a valós érték nem mérhető megbízhatóan.

Amennyiben a biológiai eszközre vonatkozóan nem állnak rendelkezésre piac által meghatározott árak vagy értékek, és az alternatív becslési módszerekről is megállapítható, hogy egyértelműen megbízhatatlanok, akkor az eszköz valós értéke nem mérhető megbízhatóan. Ez csak az első nyilvántartásba vétel időpontjában lehetséges. Ilyen esetben a biológiai eszközt annak a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken kell értékelni. (IAS 41. 30.-33. bekezdés) Ennek meghatározásához az IAS 2 Készletek, az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések és az IAS 36 Eszközök értékvesztése standardokat kell alapul venni. Amint az eszköz piaci értéke megbízhatóan mérhetővé válik, az adott eszközt szintén a becsült értékesítési költséggel csökkentett piaci értéken kell kimutatni.

A Társaság a biológiai eszközöket bekerülési értéken, az éven túli eszközöket értékcsökkenéssel és értékvesztéssel, a forgóeszközöket értékvesztéssel csökkentett értéken mutatja ki.

### 2.1.23 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok a hasznos élettartamuk alatt kerülnek leírásra.

A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

### 2.1.24 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### 2.1.25 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

### 2.1.26 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2019. december 31-éig hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal, az alábbi kivételekkel:

### ***IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)***

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltotta az IAS 17 Lízing standard és IFRIC 4 korábbi szabályozását, és alapvetően megváltoztatta az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

A Csoport a módosítás hatását megvizsgálta, annak a beszámolóra gyakorolt hatása jelentős.

*Az IASB által kiadott és az EU által még nem befogadott sztenderdek és értelmezések, amelyeknek várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira:*

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba:

- IFRS 17 – Biztosítási szerződések (2021. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 3 – Üzleti kombinációk módosítása (2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 1 – Pénzügyi kimutatások prezentálása módosítása és IAS 8 – Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák: Jelentőségi szint meghatározása (2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos,)
- IFRS 9 - Pénzügyi instrumentumok, IAS 39 - Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés és IFRS 7 - Pénzügyi instrumentumok: Közzététel módosítása (2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos,)

A fent említett standardok és módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére.

2019-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2019. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

Az alábbi standardok 2019. január 1-jei alkalmazása nem gyakorolt jelentős hatást a Csoport konszolidált beszámolójára:

- Az IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban vagy közös vezetésű vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek (a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett);
- IFRIC 23 A nyereségadó kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok (a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kötelező alkalmazni, de bizonyos átmeneti könnyítések elérhetők);
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia);
- Az IAS 19 módosításai: Programok módosítása, Megszorítás vagy Elszámolás (azokra a programmódosításokra, megszorításokra vagy teljesítésekre kell alkalmazni, amelyek a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő első éves beszámolási időszak kezdetén vagy azt követően merülnek fel, a korábbi alkalmazás megengedett)

### 2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapul döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becslés adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

#### 2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek

megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelések esetén az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2019. december 31-én 405.650 eFt, 2018. december 31-én 394.532 eFt volt. A követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### 2.3.3 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2019. december 31-ével végződő évre 283.157 eFt, a 2018. december 31-ével végződő évre 239.962 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

## 2.4 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

		Szavazati arány	
		2019	2018
<b>Leányvállalatként</b>			
Centermodul 1 Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	60,00%	60,00%
Centermodul 5 Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	60,00%	60,00%
Ecser Közmű Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	60,00%	60,00%
For-Five Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	70,00%	70,00%
Foriglo Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	100,00%	100,00%
KNB-Fuente Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	100,00%	100,00%
KÖKI Fitt Zrt.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	60,00%	-
Kreditor Zrt.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	60,00%	60,00%
Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (névváltozás előtt: Kreditor Savaria Kft.)	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	60,00%	60,00%
Miklósfa Mezőgazdasági Zrt.	8800 Nagykanizsa, Miklósfa út 70.	90,19%	90,19%
Rubber Invest Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	-	54,85%

		Szavazati arány	
		2019	2018
<b>Közös vállalatként</b>			
Alpendorf Lachtal Gmbh.	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	50,00%	50,00%
JBB Invest Kft.	1051 Bp. Széchenyi István tér 7-8.	-	50,00%
Monarchia Park Betriebs Gmbh	A-8831 Schönberg-Lachtal 500	50,00%	50,00%

		Szavazati arány	
		2019	2018
<b>Társult vállalatként</b>			
Ferihegy Field Zrt. va.	1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.	30,00%	30,00%
Froment Kft.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.	22,95%	22,95%
Hotel Palota Lillafüred Kft.	3517 Miskolc, Erzsébet sétány 1.	39,62%	-
Ságikert Mg. Szövetkezet	8800 Nagykanizsa, Miklósfa út 70.	24,38%	24,38%
Stúdió-V Kft.	1051 Budapest, Vértanúk tere 1.	48,35%	48,35%

#### 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

##### 2.4.1.1 KNB-FUENTE Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószám: 13310770-2-43

A Kft. fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás, mely mellett ingatlan bérbeadással, üzemeltetéssel, valamint üzletviteli tanácsadással is foglalkozik. A 2018-as és a 2019-es gazdasági év során meghatározó üzleti tevékenysége az ingatlanhasznosítás és ingatlan bérbeadás volt.

##### 2.4.1.2 Foriglo Ingatlanüzemeltető Kft.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószám: 13764014-2-43

A Kft. meghatározó tevékenysége 2018-ban és 2019-ben ingatlanüzemeltetés volt.

##### 2.4.1.3 For-Five Kft.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószám: 14214749-2-43

A Társaság 2018-ban és 2019-ben ingatlan bérbeadási és üzemeltetési tevékenységet folytatott.

##### 2.4.1.4 Centermodul 1 Kft.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószám: 13724922-2-43

A társaság fő tevékenysége egyéb máshová nem sorolt építési tevékenység.

A Centermodul 1 Kft.-nek bevétele 2018-ban és 2019-ben egyaránt ingatlan értékesítéssel kapcsolatban keletkezett.

##### 2.4.1.5 Centermodul 5 Kft.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószám: 23871867-2-43

A társaság fő tevékenysége: egyéb máshová nem sorolt építési tevékenység.

A Centermodul 5 Kft. 2018-ban és 2019-ben bevételszerző tevékenységet nem folytatott.

**2.4.1.6 Ecsér Közmű Kft.**

*Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Adószám: 13890739-2-43*

A társaság fő tevékenysége egyéb máshová nem sorolt építési tevékenység.

Az Ecsér Közmű Kft.-nek 2018-ban és 2019-ben árbevétele áramdíj továbbszámlázásból származott.

**2.4.1.7 Miklósfai Mezőgazdasági Zrt.**

*Székhely: 8800 Nagykanizsa, Miklósfai út 70.  
Adószám: 12596700-2-20*

A társaság főbb tevékenységei: gabonafélék termesztése, gabona-, vetőmag-, takarmány nagykereskedeleme, erdőgazdálkodás, szarvasmarha tenyésztés.

A Miklósfai Mezőgazdasági Zrt.-nek 2018-ban és 2019-ben árbevétele a fenti tevékenységekből származott.

**2.4.1.8 Kreditor Zrt.**

*Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Adószám: 13368876-1-43*

A társaság fő tevékenységi köre egyéb hitelnyújtás. A Kreditor Pénzügyi Zrt. faktoring tevékenységgel foglalkozik.

**2.4.1.9 Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (korábbi nevén: Kreditor Savaria Kft.)**

*Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.  
Adószám: 25572241-2-43*

A társaságot 2016-ban alapította a Kreditor Pénzügyi Zrt. A Kft. saját tulajdonú ingatlan adásvételével foglalkozik. A Társaság névváltozását a Cégbíróság 2019.08.27-i hatállyal bejegyezte.

**2.4.1.10 Rubber Invest Kft.**

*Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.ép. III/12.  
Adószám: 26122650-2-43*

A társaságot 2017-ben alapította a Kreditor Zrt. A Kft. fő tevékenysége hulladék újrahasznosítása, de 2018-ban bevétele ingatlan bérbeadásból származott. A 2018-as üzleti évben a Kreditor Zrt. értékesítette a Kft.-ben lévő üzletrésének 5,15%-át, majd a Társaságban való megmaradt részesedést 2019-ben a Csoport értékesítette.





#### 2.4.1.11 KÖKI Fitt Szolgáltató Zrt.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.ép. III/12.  
Adószám: 26262639-2-43

A társaságot 2019-ben vásárolt a Csoport. A társaság fizikai közérzetet javító szolgáltatást végez.

#### 2.4.2 A konszolidációs körbe bevont közös vállalkozások bemutatása

##### 2.4.2.1 ALPENDORF LACHTAL PROJEKTENWICKLUNGSGESMBH (Alpendorf Lachtal Ingatlan-, Projektfejlesztő Kft.)

Székhely: A-8831 Schönberg-Lachtal 500  
Cégjegyzékszám: 256949

A FORRÁS Nyrt.-nek 50%-os tulajdoni hányada van a társaságban. A társaság korábban Lachtalban egy 1.650 m magasan megépített sífalú üzemeltetője volt, 2018-ban és 2019-ben a tulajdonában lévő sí apartmanok bérbeadásával és értékesítésével foglalkozik.

##### 2.4.2.2 MONARCHIA PARK BETRIEBS GMBH.

Székhely: A- Lachtal 500, 8831 Niederwölz  
KI-Nr: bh11/1887

Az Alpendorf Lachtal GmbH. 100%-os tulajdonában lévő társaság a Lachtal-ban található sí-apartmanok bérbeadására, üzemeltetésére jött létre.

A vállalkozás reorganizációja befejeződött, működését megkezdte. Bevéfelszerző tevékenységét a sífalú üzemeltetéséből szerzi, sajátossága, hogy tevékenysége szezonális jellegű, döntő hányadát januártól áprilisig bonyolítja.

##### 2.4.2.3 JBB INVEST KFT.

Székhely: 1051 Bp. Széchenyi István tér 7-8.  
Adószám: 13548748-2-41

A Kft. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. 2018-ban árbevétele már nem volt. 2019-ben a társaság értékesítésre került.



#### 2.4.3 A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása

##### 2.4.3.1 Ferihegy Field Zrt. va.

Székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla út 152.

Adószám: 13976954-2-43

A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése, árbevétel szerző tevékenységet sem 2018-ban, sem 2019-ben nem végzett. A Zrt. testülete 2019.07.01-i hatállyal döntött a társaság végelszámolásáról. A végelszámolás 2019.08.28-i hatállyal megkezdődött.

##### 2.4.3.2 Froment Kft.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószáma: 13385792-2-43

A társaság fő tevékenységi köre gabona, dohány, vetőmag, takarmány nagykereskedelme. 2017-ben a Társaságban való részesedések jelentős része értékesítésre került, így társult vállalkozásként került konszolidálásra.

A Froment Kft.-nek 2018-ban és 2019-ben árbevétele üzletviteli tanácsadásból származott.

##### 2.4.3.3 Hotel Palota Lillafüred Kft.

Székhely: 3517 Miskolc, Erzsébet sétány 1.

Adószáma: 11893231-2-05

A Kft. fő tevékenység szálloda- és egyéb vendéglátóipari tevékenység, működését 2018. május 16. napján kezdte. A Forrás nyRt. 2019. évben tőkeemelés révén szerzett a 39,62%-os üzletrészt a Kft.-ben, a konszolidációba társult vállalkozásként vonja be.

##### 2.4.3.4 Kackac Játzóházak Zrt.

Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

Adószám: 23187942-2-43

A társaság tevékenysége egyéb máshová nem sorolt szórakoztató tevékenység, bevételét 2018-ban és 2019-ben egyaránt ebből szerezte.

##### 2.4.3.5 Ságikert Mezőgazdasági Szövetkezet

Székhely: 8800 Nagykanizsa, Miklósfa út 70.

Adószám: 24795621-2-20

A társaságot 2015-ben szerezték meg, fő tevékenysége mezőgazdasági termék ügynöki nagykereskedelme. Árbevétele sem 2018-ban, sem 2019-ben nem volt.



**2.4.3.6 Stúdió-V Kft.**

Székhely: 1051 Budapest, Vértanúk tere 1.

Adószám: 13529260-2-41

A társaság 2017-ben került beszerzésre, tevékenysége vagyonkezelés, árbevételét 2018-ban és 2019-ben is ebből a tevékenységből szerezte.

## 2.5 A konszolidációs kör változásai

A Társaság 2018. december 31-i fordulónappal is készített konszolidált éves beszámolót, melyben a **leányvállalati, közös vezetésű és társult vállalkozási** kategóriába tartozó vállalatok listája eltérő, ezért az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében bemutatásra kerülnek a két év közötti eltérések, illetve az eltérések okai.

	Vállalat neve	Minősítése 2019-ben	Minősítése 2018-ban	Eltérés oka
1.	Rubber Invest Kft.	-	Leányvállalat	Értékesítésre került
2.	JBB Invest Kft.	-	Társult vállalkozás	Értékesítésre került
3.	Hotel Palota Lillafüred Kft.	Társult vállalkozás	-	Új beszerzés
4.	KÖKI Fitt Zrt.	Leányvállalat	-	Új beszerzés

### 2.5.1 Rubber Invest Kft. értékesítése

#### Rubber Invest Kft. 54,85%-os üzletrészeinek értékesítése

Kapott ellenérték	700.000
Kivezetett leányvállalat értéke	(166.740)
Nyereség az értékesítésen	533.260

### 2.5.2 Hotel Palota Lilafüred Kft. üzletrészeinek megszerzése

#### Hotel Palota Lillafüred Kft. 39,62%-os üzletrészeinek megszerzése

Fizetett ellenérték	1.925.000
Saját tőke valós értékének Csoportra jutó része	1.924.561
Goodwill	439

### 2.5.3 KÖKI Fitt Zrt. részvényeinek megszerzése

#### KÖKI Fitt Zrt. 60%-os üzletrészeinek megszerzése

Fizetett ellenérték	5.300
Saját tőke valós értékének Csoportra jutó része	(16.534)
Goodwill	11.234



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

**3. Ingatlanok, gépek és berendezések**

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó érték</b>				
<b>2017. december 31-én</b>	<b>983.502</b>	<b>1.133.329</b>	<b>2.521.245</b>	<b>4.638.076</b>
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás	45.195	63.556	703.447	812.198
Csökkenés és átsorolás		(35.804)	(879.843)	(915.647)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>1.028.697</b>	<b>1.161.081</b>	<b>2.344.849</b>	<b>4.534.627</b>
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás	19.708	400.934	285.491	706.133
Csökkenés és átsorolás		(87.906)	(216.155)	(304.061)
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1.048.405</b>	<b>1.474.109</b>	<b>2.414.185</b>	<b>4.936.699</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>				
<b>2017. december 31-én</b>	<b>272.367</b>	<b>666.170</b>	-	<b>938.537</b>
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	31.730	108.290		140.020
Csökkenés		(34.172)		(34.172)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>304.097</b>	<b>740.288</b>	-	<b>1.044.385</b>
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	32.959	148.489		181.448
Csökkenés		(68.126)		(68.126)
<b>2019. december 31-én</b>	<b>337.056</b>	<b>820.651</b>	-	<b>1.157.707</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>				
<b>2017. december 31-én</b>	<b>711.135</b>	<b>467.159</b>	<b>2.521.245</b>	<b>3.699.539</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>724.600</b>	<b>420.793</b>	<b>2.344.849</b>	<b>3.490.242</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>711.349</b>	<b>653.458</b>	<b>2.414.185</b>	<b>3.778.992</b>



#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	<u>Összesen</u>
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>2.752.055</b>
Konzolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	332.053
Csökkenés és átsorolás	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>3.084.108</b>
Konzolidációs kör változása	(332.053)
Növekedés és átsorolás	1.176
Csökkenés és átsorolás	(489.875)
<b>2019. december 31-én</b>	<b>2.263.356</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>650.651</b>
Konzolidációs kör változása	
Éves leírás	25.193
Csökkenés	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>675.844</b>
Konzolidációs kör változása	(11.417)
Éves leírás	13.848
Csökkenés	(192.895)
<b>2019. december 31-én</b>	<b>485.380</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>2.101.404</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>2.408.264</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1.777.976</b>



## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	<u>Összesen</u>
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>44.005</b>
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	242
Csökkenés és átsorolás	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>44.247</b>
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	2.432
Csökkenés és átsorolás	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>46.679</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>39.611</b>
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	1.081
Csökkenés	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>40.692</b>
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	1.154
Csökkenés	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>41.846</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>4.394</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>3.555</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>4.833</b>



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

## 6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
For Five Kft.	58.367	58.367
KÖKI Fitt Zrt.	11.234	-
<b>Goodwill összesen</b>	<b><u>69.601</u></b>	<b><u>58.367</u></b>

## 7. Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban

A Társaság kapcsolt vállalkozásokban való részesedései a következők voltak:

Társaság neve	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Alpendorf Lachtal GmbH.	68.960	52.072
Arago Hotels Zrt.	70.140	96.140
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.049.000	1.049.000
Domestore Kft.	2.784.248	2.784.248
Froment Kft.	43.431	46.086
Green Tyre Zrt.	373.000	165.000
Kackac Zrt.	-	-
Hotel Palota Lillafüred Kft.	1.971.802	-
Monarchia Park Betriebs GmbH.	254.323	254.323
Ormoszén Zrt.	160.000	-
Ságikert Mezőgazdasági Kft.	133	133
Sunbelt Developments Zrt.	35.090	59.500
Stúdió-V Kft.	1.593.718	1.517.311
Egyéb	9.786	3.634
<b>Összesen</b>	<b><u>8.413.631</u></b>	<b><u>6.027.447</u></b>

## 8. Értékpapírok

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Adventum Befektetési Jegy	1.208.699	1.299.285
<b>Összesen</b>	<b><u>1.208.699</u></b>	<b><u>1.299.285</u></b>





## 9. Egyéb tartósan adott kölcsön

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Egyéb vállalkozásnak adott kölcsön	492.513	-
<b>Összesen</b>	<b><u>492.513</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 10. Biológiai eszközök

adatok eFt-ban

Összesen

### Bruttó érték

<b>2017. december 31-én</b>	<b>309.263</b>
Konzolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	130.200
Csökkenés és átsorolás	(121.105)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>318.358</b>
Konzolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	164.538
Csökkenés és átsorolás	(117.763)
<b>2019. december 31-én</b>	<b><u>365.133</u></b>

### Halmozott értékcsökkenés

<b>2017. december 31-én</b>	<b>115.507</b>
Konzolidációs kör változása	
Éves leírás	73.668
Csökkenés	(64.948)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>124.227</b>
Konzolidációs kör változása	
Éves leírás	86.706
Csökkenés	(69.092)
<b>2019. december 31-én</b>	<b><u>141.841</u></b>

### Nettó könyv szerinti érték

<b>2017. december 31-én</b>	<b><u>193.756</u></b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b><u>194.131</u></b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b><u>223.292</u></b>

Az éven túli biológiai eszközök elsősorban tenyészállatokat, illetve erdősítést tartalmaznak.



## 11. Éven túli kapcsolt követelések

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Zrt.	48.000	-
Arago Zrt.	1.090.601	-
Domestore Kft.	237.000	-
ECM Clean Hungary Kft.	50.000	-
Hotel Palota Lillafüred Kft.	247.880	-
<b>Összesen</b>	<b>1.673.481</b>	<b>-</b>

## 12. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9%-os adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor 2019-ben és 2018-ban:

<b>December 31.</b>	<u><b>2019</b></u>	<u><b>2018</b></u>
Vevőkövetelések értékvesztése	(4.361)	(34.896)
Ingatlanok, gépek, berendezések	52.125	75.395
Veszteségelhatárolás	(51.761)	(38.187)
Konzolidáció miatti hatások	42.339	55.012
	<b>38.342</b>	<b>57.324</b>
Levonható különbség összesen	(56.122)	(73.083)
Adóköteles különbség összesen	94.464	130.407
	<b>38.342</b>	<b>57.324</b>
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<b>41.485</b>	<b>54.340</b>
<b>Halasztott adókötelezettség összesen</b>	<b>(79.827)</b>	<b>111.664</b>



### 13. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Pénztárak	23.707	5.625
Bankszámla	4.1984.878	4.755.692
<b>Összesen</b>	<b><u>4.218.585</u></b>	<b><u>4.761.317</u></b>

### 14. Vevő- és egyéb követelések

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőkövetelések	92.163	264.848
Egyéb követelések	915.382	1.406.429
<b>Összesen</b>	<b><u>1.007.545</u></b>	<b><u>1.671.277</u></b>

A vevőkövetelések és egyéb követelések állománya 2019. december 31-én 405.650 eFt, 2018. december 31-én 394.532 eFt értékvesztést tartalmaz. Az értékvesztés egyenlege a következőképpen változott:

<b>Záró értékvesztés 2017. december 31.</b>	<b>20.110</b>
IFRS 9 számviteli politika változás	474.242
<b>Módosított Nyitó értékvesztés 2018. január 1.</b>	<b>494.352</b>
Értékvesztés feloldása	(164.602)
Értékvesztés képzése	64.782
<b>Záró értékvesztés 2018. december 31.</b>	<b>394.532</b>
Értékvesztés feloldása	(115.961)
Értékvesztés képzése	148.477
<b>Záró értékvesztés 2019. december 31.</b>	<b>427.048</b>



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza 2019. és 2018. december 31-én:

	<b>2019. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Visszaigényelhető adók	71.655	40.180
Támogatási igények	151.916	118.389
Vételárhátralék	108.000	508.000
Adott előlegek	1.522	577
Adott kölcsönök	186.432	88.800
Vásárolt követelés	57.754	397.681
Letét	166.364	1.060
Fedezet értékesítési megállapodás	87.500	247.500
Opciós díj	-	-
Egyéb követelések	84.239	4.242
<b>Összesen</b>	<b>915.382</b>	<b>1.406.429</b>

**15. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben**

	<b>2019. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Alpendorf Lachtal GmbH.	198.534	191.772
Aerotropolis Kft.	32.796	-
Alkotmány Agro Zrt.	12.919	4.767
Arago Befektetési Holding Zrt.	8.462	1.311.710
Arago Tools Kft.	830.253	-
Arago Hotels Zrt.	39.554	37.741
Arago Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Zrt.	877.725	831.866
Ácsi Mg. Zrt.	105.350	102.350
Borsodsport Invest Kft.	283.043	274.851
Kackac Játsszóházak Zrt.	35.493	-
Sunbelt Developments Zrt.	7.615	-
Stúdió-V Kft.	1.015.283	466.586
Erdők a Jövőért Nonprofit Kft.	80	-
Ferihegy Field Zrt. va.	20.000	20.000
Komáromi Mezőgazdasági Zrt.	88.050	485
Domestore Kft.	135.688	377.156
Froment Kft.	114.659	128.250
Hotel Palota Lillafüred Kft.	60.610	2.194.734
Fűzvölgyi Agrár Zrt.	35.389	121
Diósgyőr FC Kft.	184	184
ECM Clean Hungary Kft.	364.798	120.757
GAMELAB Kft.	-	21.176
Water City Kft.	404.103	1.001
TB Invest Ingatlanforgalmazó Zrt.	-	114
<b>Összesen</b>	<b>4.670.588</b>	<b>6.085.621</b>



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

**16. Készletek**

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Anyagok	68.564	49.686
Befejezetlen és félkész termékek	160.874	158.833
Késztermékek	96.519	109.100
Áruk	13.352	42.679
<b>Összesen</b>	<b>339.309</b>	<b>360.298</b>

**17. Biológiai eszközök**

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Növendék, hízó és egyéb állatok	191.495	177.193
Évelő növények	-	1.608
<b>Összesen</b>	<b>191.495</b>	<b>178.801</b>

**18. Pénzügyi eszközök**

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Rövid lejáratú kölcsönök	1.102	5.068
Vásárolt követelések	3.756.655	4.355.722
Pannergy Nyrt. részvény	-	70.294
Konzum Nyrt. részvény	-	202.250
<b>Összesen</b>	<b>3.757.757</b>	<b>4.633.334</b>

A vásárolt követelések összege elsősorban faktorköveteléseket tartalmaz.

**19. Aktív időbeli elhatárolások**

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	123.572	89.519
Költségek időbeli elhatárolása	7.907	2.175
<b>Összesen</b>	<b>131.479</b>	<b>91.694</b>

## 20. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 9.000.001 eFt, melyből 40.001 eFt készpénz, és 8.960.000 eFt nem pénzbeli hozzájárulás. A társaság alaptőkéje 5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű "A" sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészcévényből és 4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű "B" sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbségi részvényből áll.

Sorozat	db	névérték (Ft)	Összesen (eFt)	ISIN kód	típus	szavazati jog
"A" sorozatú	5.000.000	1.000	5.000.000	HU0000066071	törzs	van
"B" sorozatú	4.000.000	1.000	4.000.000	HU0000066394	osztalék- elsőbbségi	nincs
"C" sorozatú	1	1.000	1	HU0000067723	osztalék- elsőbbségi	nincs
			<b>9.000.001</b>			

## 21. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Társaság neve	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Centermodul 1 Kft.	358.981	342.824
Centermodul 5 Kft.	834.589	836.117
Ecser Közmű Kft.	193.644	150.947
For-Five Kft.	253.423	228.596
KÖKI Fitt Kft.	(13.815)	
Kreditor Zrt.	252.419	187.423
Miskolci Sebészeti Ingatlanfejlesztő Kft. (névváltozás előtt Kreditor Savaria Kft.)	9.982	(1.950)
Miklósfa Mezőgazdasági Zrt.	143.887	145.498
Rubber Invest Kft.	-	75.029
<b>Összesen</b>	<b><u>2.033.110</u></b>	<b><u>1.964.484</u></b>



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

## 22. Hitelek és kölcsönök

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Pénzügyi kötelezettségek	802.445	645.004
Ebből rövid lejáratú rész (-)	(575.626)	(365.531)
<b>Összesen</b>	<b><u>226.819</u></b>	<b><u>279.473</u></b>

A Csoport mind 2019., mind 2018. december 31-én fennálló banki hitelei és kölcsönei biztosítottak és jellemzően forintban és EUR-ban denomináltak.

A hosszú lejáratú hitelek törlesztése a szerződések alapján a következő:

	<u>2019. december 31.</u>
2020-ban törlesztendő (rövid lejáratú)	575.626
2021-ben törlesztendő	60.485
2022-ben törlesztendő	60.485
2023-ban törlesztendő	60.485
2024-ben törlesztendő	45.364
<b>Összesen</b>	<b><u>802.445</u></b>

Minden banki hitel változó kamatozású 1 havi vagy 3 havi EURIBOR, illetve jegybanki alapkamat és felárral növelt értékű. A Csoport hiteleinek részletei, a hitelek feltételei, kamatai és biztosítékai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

## 23. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	580.863	-
Fúzvölgyi Agrár Zrt.	9.396	-
Alkotmány Agro Zrt.	186.782	-
<b>Összesen</b>	<b><u>777.041</u></b>	<b><u>-</u></b>



#### 24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Merkantil Lízing	50.041	54.343
Porsche Bank Zrt.	5.483	7.313
Toyota Pénzügyi Zrt.	1.896	3.049
OTP Bank Nyrt.	-	73.000
Egyéb	235.886	-
<b>Összesen</b>	<b><u>293.306</u></b>	<b><u>137.705</u></b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek lízingből származó kötelezettségeket tartalmaznak.

	Lízingdíjak értéke	
	minimális	diszkontált
Egy éven belül esedékes	64.366	58.115
Két és öt éven belül esedékes	167.894	103.482
Öt éven túl esedékes részletek	76.231	74.289
	<b>308.491</b>	<b>235.886</b>
Finanszírozási költség		(72.605)
<b>adatok EUR-ban</b>	<b>2019.12.31.- én végződő üzleti évre</b>	<b>2018.12.31.- én végződő üzleti évre</b>
Lízingelt eszközök nettó értéke	214.592	-
Lízingelt eszközök tárgyévi értékcsökkenése	32.956	-
Elszámolt lízing kamat	6.929	-

#### 25. Szállítói kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Szállítói kötelezettségek	219.828	177.819
<b>Összesen</b>	<b><u>219.828</u></b>	<b><u>177.819</u></b>



## 26. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2019. és 2018. december 31-én:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Arago Befektetési Holding Zrt.	1.018.803	760.055
Ferihegy Field Zrt. va.	5.760	-
Aerotropolis Zrt.	1.524	-
Domestore Kft.	1.173.820	1.495.198
KÖKI East End Zrt.	-	16.420
Arago Tools Kft. (névváltozás előtt Marmion Kft.)	0	227.911
Alcsiszigeti Befektetési Kft.	111.405	678.328
Fűzvölgyi Agrár Zrt.	107.084	91.675
Gyékényesi Mg. Zrt.	78.307	81.342
Froment Kft.	7.467	4.445
Alkotmány Agro Zrt.	2.517	187.040
Mintinvest-2005 Kft.	525.758	514.032
Arago Hotels Zrt.	90.000	90.000
Mester Agro Invest Kft.	170.000	170.000
Valiosa Zrt.	-	20.038
Miskolci Kézsszebészeti Ellátó Kft.	50.000	-
<b>Összesen</b>	<b><u>3.342.445</u></b>	<b><u>4.336.484</u></b>

## 27. Tényleges társasági adó kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Társasági adó követelések	8.221	13.884
Társasági adó kötelezettségek	39.960	30.269

## 28. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	472.142	499.727
Passzív időbeli elhatárolások	36.494	87.987
<b>Összesen</b>	<b><u>508.636</u></b>	<b><u>587.714</u></b>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2019. és 2018. december 31-én:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	32.751	70.805
Fizetendő adók	65.259	254.456
Munkavállalói tartozások	15.244	16.053
Kötelezettség faktorálásból	283.100	63.100
Lízingdíjak	-	23.385
Kaució	17.148	26.642
Kölcsön	-	1.508
Földbérleti díj	19.191	12.944
Egyéb kötelezettségek	39.449	30.834
<b>Összesen</b>	<b><u>472.142</u></b>	<b><u>499.727</u></b>

A passzív időbeli elhatárolások értéke a következőket tartalmazza 2019. és 2018. december 31-én:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bérleti díj	674	-
Kamatelhatárolások	2.003	3.953
Könyvvizsgálói díjak	5.150	5.225
Közüzemi és egyéb díjak	14.509	10.546
Kapott támogatások	3.060	10.452
Tanácsadási költségek	-	25.222
Jutalék	-	11.700
Egyéb passzív időbeli elhatárolások	11.098	20.889
<b>Összesen</b>	<b><u>36.494</u></b>	<b><u>87.987</u></b>



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

## 29. Árbevétel

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Belföldi értékesítés	1.634.794	1.507.610
Export értékesítés	595.267	-
<b>Összesen</b>	<b><u>2.230.061</u></b>	<b><u>1.507.610</u></b>

A bevételek földrajzi megoszlása a következőképpen alakult:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Magyarország	1.634.794	1.507.610
Olaszország	595.267	-
<b>Összesen</b>	<b><u>2.230.061</u></b>	<b><u>1.507.610</u></b>

2018-ban és 2019-ben a bevételek az alábbi tevékenységekből álltak össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Növénytermesztés	284.880	225.673
Állattenyésztés	620.784	579.579
Mezőgazdasági szolgáltatás	90.785	91.079
Hitelezési tevékenység	349.417	165.939
Szolgáltatás, áruértékesítés	884.195	445.340
<b>Összesen</b>	<b><u>2.230.061</u></b>	<b><u>1.507.610</u></b>

## 30. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Béreköltség	333.667	277.675
Egyéb személyi jellegű juttatások	18.421	23.566
Járulékok	64.177	61.123
<b>Összesen</b>	<b><u>416.265</u></b>	<b><u>362.364</u></b>
<b>Dolgozói létszám</b>	<b><u>94</u></b>	<b><u>85</u></b>

### 31. Igénybevett szolgáltatások

2019-ben és 2018-ban az igénybevett szolgáltatások az alábbi tételekből álltak össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bérleti díjak	106.351	91.566
Karbantartási költségek	45.638	71.819
Hirdetés, reklám	17.244	116
Audit	20.314	18.057
Tanácsadási költségek	64.830	39.158
Üzemeltetési költségek	103.209	50.816
Ügyvédi díjak	27.764	30.585
Bankköltségek	37.561	39.758
Egyéb	124.982	213.871
<b>Összesen</b>	<b><u>547.893</u></b>	<b><u>555.746</u></b>

### 32. Egyéb bevételek

2019-ben és 2018-ban az egyéb bevételek az alábbi tételekből álltak össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	1.205.472	815.775
Káresemény bevétele	11.908	3.858
Kapott támogatás	249.531	240.750
Hitel értékesítés	-	14.126
Értékesített követelés	-	184.130
Elengedett kötelezettség	-	2.700
Ingatlanfedezet értékesítése	-	266.200
Követelések értékvesztésének visszairása	-	164.602
Egyéb bevételek	42.607	9.016
<b>Összesen</b>	<b><u>1.509.517</u></b>	<b><u>1.701.157</u></b>



### 33. Egyéb ráfordítások

2019-ben és 2018-ban az egyéb ráfordítások az alábbi tételekből álltak össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés önköltsége	583.206	316.690
Káresemény ráfordításai	41.702	-
Bírságok	288	20.483
Céltartalék, értékvesztés, leírások	572.034	93.673
Helyi adók	87.496	172.407
Selejtezés	26.381	16.844
Vissza nem igényelhető adók	14.391	15.731
Értékesített ingatlanfedezet értéke	-	33.357
Egyéb ráfordítások	12.691	8.025
<b>Összesen</b>	<b><u>1.338.189</u></b>	<b><u>677.210</u></b>

### 34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Kapott osztalék	16.520	16.520
Kapott kamatok	103.122	60.067
Részesedés értékesítésének nyeresége	572.823	48.703
Árfolyamnyereség	273.091	257.785
<b>Összesen</b>	<b><u>956.556</u></b>	<b><u>383.075</u></b>

A részesedések értékesítésének nyeresége a következőkből tevődött össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Adventum Befektetési Jegy	39.563	48.703
Rubber Invest Kft.	533.260	-
<b>Összesen</b>	<b><u>572.823</u></b>	<b><u>48.703</u></b>

### 35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Fizetett kamatok	95.023	88.116
Árfolyamvesztés	279.706	452.828
<b>Összesen</b>	<b><u>374.729</u></b>	<b><u>540.944</u></b>

### 36. Tőkemódszerrel elszámolt vállalkozások eredménye

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Alpendorf Lachtal GmbH.	16.564	3.681
Ferihegy Field Zrt. va.	-	1.825
Froment Kft.	(2.655)	7.464
Ligetfürdő Kft. értékesítés	-	46.250
Hotel Palota Lillafüred Kft.	46.802	-
Monarchia Park GmbH.	6.152	3.698
Stúdió-V Kft.	76.407	129.781
<b>Összesen</b>	<b><u>143.270</u></b>	<b><u>192.699</u></b>

### 37. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Társasági adó	(5.553)	59.938
Halasztott adó	71.430	13.410
<b>Összesen</b>	<b><u>65.877</u></b>	<b><u>73.348</u></b>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az egyes társaságok helyi szabályok szerint megállapított adózandó nyeresége alapján került meghatározásra.

Jelenleg Magyarországon az egyes adóhatóságok által előírásra, kiszabásra kerülő adónemek körét több vonatkozó törvény szabályozza. Ezen jogszabályok többek között kiterjednek az általános forgalmi adó, a társasági-, helyi adók, valamint a bérhez kapcsolódó adók, járulékok körére. Az adóval kapcsolatos elszámolások ellenőrzési jogköre az adóhatóságokat illeti, amelyeknek, jogszabályi meg nem felelés, illetve jogszabály sértés esetén, jogukban áll különféle bírság, mulasztás kiszabása a törvény adta kereteken belül.

### 37. Jövedelemadók (folytatás)

A vezetőség meggyőződése, hogy a beszámolóban szereplő adókötelezettségek értéke a jogszabályi előírásokkal összhangban áll. Ugyanakkor bármely adóhatóságnak jogában áll eltérő álláspont kialakítása, aminek hatása akár jelentős mértékű is lehet.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adózás előtti eredmény	1.060.329	959.782
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	95.430	86.380
Kapott osztalék	(1.487)	(1.487)
Állandó különbségek	<u>(28.066)</u>	<u>(11.545)</u>
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>65.877</u></b>	<b><u>73.348</u></b>

### 38. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	994.452	886.434
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	5.000.000	5.000.000
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b><u>199</u></b>	<b><u>177</u></b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2019-ben, sem 2018-ban, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.



### 39. Szegmensinformációk

Mivel a Csoport tőzsdén jegyzett vállalkozás, így a szegmens információk közzétételére kötelezett. A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatóság tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállítása során. Három szegmens került meghatározásra: vagyonkezelés, mezőgazdaság és ingatlanhasznosítás.

<b>2019. december 31.</b>	<b>Vagyonkezelés</b>	<b>Mezőgazdaság</b>	<b>Ingatlan- hasznosítás</b>	<b>Egyéb és Kiszűrések</b>	<b>Konzolidált</b>
Árbevétel külső felektől	40.788	1.056.771	456.093	92.270	<b>2.230.339</b>
Árbevétel csoporton belül					-
	<b>40.788</b>	<b>1.056.771</b>	<b>456.093</b>	<b>92.270</b>	<b>2.230.339</b>
Működési ráfordítások	12.095	807.676	115.372	916.495	<b>1.620.894</b>
Értékcsökkenés	2.504	219.502	20.418	40.733	<b>283.157</b>
Társult vállalkozás eredménye					<b>143.270</b>
Pénzügyi műveletek					<b>590.771</b>
Adóráfordítás					<b>(65.877)</b>
Adózott eredmény					<b>994.452</b>
Befektetett eszközök	11.960.781	1.326.090	8.726.862	(4.329.230)	17.684.503
Forgóeszközök	8.608.027	919.202	2.260.251	2.537.499	14.324.979
Hosszú lejáratú kötelezettségek	866.714	51.937	266.959	191.383	1.376.993
Rövid lejáratú kötelezettségek	172.991	726.617	4.234.546	(389.545)	4.744.609
<b>2018. december 31.</b>	<b>Vagyonkezelés</b>	<b>Mezőgazdaság</b>	<b>Ingatlan- hasznosítás</b>	<b>Egyéb és Kiszűrések</b>	<b>Konzolidált</b>
Árbevétel külső felektől	15.009	953.091	333.270	206.240	<b>1.507.610</b>
Árbevétel csoporton belül	54.513	-	-	(54.513)	-
	<b>69.522</b>	<b>953.091</b>	<b>333.270</b>	<b>151.727</b>	<b>1.507.610</b>
Működési ráfordítások	(199.130)	(746.906)	143.358	459.982	<b>(342.696)</b>
Értékcsökkenés	(2.767)	(201.067)	(22.349)	(13.779)	<b>(239.962)</b>
Társult vállalkozás eredménye					<b>192.699</b>
Pénzügyi műveletek					<b>(157.869)</b>
Adóráfordítás					<b>(73.348)</b>
Adózott eredmény					<b>886.434</b>
Befektetett eszközök	5.773.532	1.423.177	8.298.493	(1.959.571)	13.535.631
Forgóeszközök	14.795.849	805.943	2.635.388	(440.954)	17.796.226
Hosszú lejáratú kötelezettségek	10.176	143.612	312.730	62.324	528.842
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.253.703	602.353	4.354.856	(710.508)	5.500.405



#### 40. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

#### Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2019-ben és 2018-ban sem jelentős. Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

	Melléklet	2019. december 31.	2018. december 31.
Hitelek, kölcsönök	22,24	1.153.866	647.592
Le: Pénzeszközök	12	(4.218.585)	(4.761.317)
Nettó adósságállomány		<b>(3.064.719)</b>	<b>(4.113.725)</b>
Saját tőke		25.887.880	25.302.610
Nettó saját tőke		<b>28.952.599</b>	<b>29.416.335</b>

### Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2019. december 31-én és 2018. december 31-én.

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

### Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

A Csoport tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet folyamatosan aktualizálnak. A Csoport gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Csoport pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A Csoport szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben és értékpapírokban testesül meg.



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

A Csoport likviditási terve a következő 2019. december 31-én:

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

A Csoport likviditási terve a következő 2018. december 31-én:

	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok		1.299.285		1.299.285
Vevő és egyéb követelések	1.671.277			1.671.277
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6.085.621			6.085.621
Pénzügyi eszközök	4.633.334			4.633.334
Társasági adó követelések	13.884			13.884
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>12.404.116</b>	<b>1.299.285</b>	-	<b>13.703.401</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		279.473		279.473
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		137.705		137.705
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	368.119			368.119
Szállítói kötelezettségek	177.819			177.819
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	4.336.484			4.336.484
Egyéb kötelezettségek	587.714			587.714
Társasági adó kötelezettség	30.269			30.269
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>5.500.405</b>	<b>417.178</b>	-	<b>5.917.583</b>



## **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

## **Érzékenységi elemzés**

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen: a kamatkockázattól és a devizakockázattól. Ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat. A kamatok változásának eszközökre gyakorolt hatása minimális, ezért erre nem készült érzékenység vizsgálat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. A tárgy évben a Csoport bonyolított árfolyamfedezeti ügyleteket, 2019. december 31-én nyitott pozíció nem volt.

#### 40.Kockázatkezelés (folytatás)

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában). Folytatódó tevékenységre:

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

#### 40. Kockázatkezelés (folytatás)

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

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

#### 40.Kockázatkezelés (folytatás)

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

Az árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában).

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



A FORRÁS Nyrt. 2019. DECEMBER 31-FORDULÓNAPPAL KÉSZÍTETT  
KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	573.781	1.154.825
Nettó árfolyamhatás	-437.893	175.539
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>135.888</b>	<b>1.330.363</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>48.655</b>	<b>-19.504</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>55,776%</b>	<b>-1,445%</b>

#### 41. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek az adott kölcsönök, a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2019. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken eredménnyel szemben értékelt</i>		
Értékpapírok	1.208.699	1.208.699
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	1.007.545	1.007.545
Pénzügyi eszközök	3.757.757	3.757.757
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4.218.585	4.218.585
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	802.445	802.445
Lízingkötelezettségek	351.421	351.421
Szállítói kötelezettségek	219.828	219.828

2018. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken eredménnyel szemben értékelt</i>		
Értékpapírok	1.299.285	1.299.285
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	1.671.277	1.671.277
Pénzügyi eszközök	4.633.334	4.633.334
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4.761.317	4.761.317
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	647.592	647.592
Lízingkötelezettségek	137.705	137.705
Szállítói kötelezettségek	177.819	177.819

A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.



#### 42. Kezességvállalások

A FORRÁS NyRt.-nek 2019. december 31-én összességében 881 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.

#### 43. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A Társaság a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 136860). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és az IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő egyedi beszámoló elkészítésére terjedt ki.

#### 44. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2019. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (Cg. 01-09-867785; 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.) által kijelölt személyében felelős könyvvizsgáló Baumgartner Ferenc (regisztrációs száma: 002955).

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgálók nem végeztek.

#### 45. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2019. december 31.	2018. december 31.
Igazgatóság	-	-
Felügyelő Bizottság	2.880	2.880
<b>Összesen</b>	<b>2.880</b>	<b>2.880</b>

#### 46. Mérlegfordulónap utáni események

##### 46.1 COVID-19 hatások

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

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

##### 46.2 Javaslat osztalékfizetésre

A Társaság Igazgatósága 2020. április 5-én 200.000 eFt osztalékfizetésre tett javaslatot.

##### 46.3 Egyéb események

2020.03.10. napján a Froment Kft. taggyűlése döntött a Kft. tevékenységének 2020.03.31. napjával történő befejezéséről és a 2020.04.01. napjától kezdődő végelszámolásáról.

Sasinszki Ágnes igazgatósági tagsága lemondása folytán 2020. február 28. napján megszűnt.

#### 47. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának Igazgatósága 2020. április 08. napján tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

#### A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

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

Budapest, 2020. április 08.



FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.