

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2013



GRAPHISOFTPARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	IFRS	IFRS
	2012	2013
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	8.285	8.125
Működési költség**	(815)	(938)
Egyéb bevétel (ráfordítás)*	(17)	2.266
EBITDA	7.453	9.453
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.717)	(3.749)
Üzemi eredmény	3.736	5.704
Nettó kamatköltség	(1.593)	(1.142)
Árfolyamkülönbözet	14	(88)
Adózás előtti eredmény	2.157	4.474
Nyereségadó	(313)	(510)
Adózott eredmény	1.844	3.964
Mérlegfőösszeg	71.893	72.419
Ingatlanok bekerülési költségen	62.254	61.171
Ingatlanok valós értéken***	129.922	129.262
Nettó adósság	41.908	38.428
Alkalmazottak száma (záró)	12	14
EUR/HUF (nyitó)	311,13	291,29
EUR/HUF (záró)	291,29	296,91
EUR/HUF (átlag)	289,42	296,92

* A Csoport 2013. és 2012. évi eredménye tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (a továbbiakban: peres eljárás) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat (a továbbiakban: rendkívüli eredmény). A következők oldalán a Csoport eredményét a peres eljárás eredménye nélkül is bemutatjuk (szokásos tevékenységből származó eredmény).

** A peres eljárással kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza. A 2012-ben a „Működési költség” soron kimutatott ráfordításokat a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk (152 ezer euró).

*** A befektetési célú ingatlanok valós értékre vonatkozó becslést a Konszolidált éves beszámoló 12. megjegyzése tartalmazza.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Szokásos tevékenységből származó eredmény:

	IFRS	IFRS
	2012	2013
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	8.285	8.125
Működési költség	(815)	(938)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	135	115
EBITDA	7.605	7.302
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.717)	(3.749)
Üzemi eredmény	3.888	3.553
Nettó kamatköltség	(1.593)	(1.142)
Árfolyamkülönbözet	14	(88)
Adózás előtti eredmény	2.309	2.323
Nyereségadó	(328)	(295)
Adózott eredmény	1.981	2.028
EBITDA ráta (%)	91,8	89,9
Üzemi eredmény ráta (%)	46,9	43,7

Rendkívüli eredmény (peres eljárás):

	IFRS	IFRS
	2012	2013
	ezer EUR	ezer EUR
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(152)	2.151
Nyereségadó	15	(215)
Adózott eredmény	(137)	1.936



Tisztelt Részvényeseink,

Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park üzleti céljainak megvalósulását az alábbi nézőpontokból mutatjuk be:

- 2013. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2014. évi előrejelzés.

2013. évi eredmények

A Csoport árbevétele és nettó eredménye az alábbiak szerint alakult az elmúlt két évben:

(ezer euró)	2012 tény	2013 tény
Árbevétel	8.285	8.125
Nettó eredmény összesen	1.844	3.964
Rendkívüli nettó eredmény (peres eljárás)	(137)	1.936
Szokásos tevékenységből származó nettó eredmény	1.981	2.028

A Csoport 2013. és 2012. évi eredménye tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben alább) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat. A fenti táblázatban és az alábbiakban a Csoport eredményét a peres eljárás eredménye (rendkívüli nettó eredmény) nélkül mutatjuk be (szokásos tevékenységből származó nettó eredmény).

- Az **árbevétel** 2%-kal, 8.125 ezer euróra csökkent 2013-ban 2012-höz képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 226 ezer euróval, azaz 3%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevétel kiesés 386 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** 15%-kal, 938 ezer euróra nőtt 2013-ban 2012-höz képest. Ennek egyik oka a személyi jellegű költségek növekedése (a 2013-ban induló beruházások miatt személyi változások voltak a műszaki területen), a másik pedig az ingatlanokkal kapcsolatos költségek növekedése (a nagyobb kiadatlan terület miatt több közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni) volt.
- Az **egyéb bevétel** nettó egyenlege 15%-kal, 20 ezer euróval 115 ezer euróra csökkent az előző évhez képest.
- Az **értékcsökkenési leírás** 1%-kal, 3.749 ezer euróra nőtt 2013-ban 2012-höz képest.
- Az **EBITDA** 4%-kal, 7.302 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 9%-kal, 3.553 ezer euróra csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** 28%-kal, 1.142 ezer euróra csökkent 2013-ban 2012-höz képest a kamatköltség csökkenésének (600 ezer euróval) és a kamatbevétel csökkenésének (149 ezer euróval) együttes hatásaként. A pénzügyi eredményt rontja, hogy az árfolyamkülönbsétek kedvezőtlenebbül alakultak 2012-höz képest (102 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2013: 295 ezer euró, 2012: 328 ezer euró) 10%-kal alacsonyabb az egy évvel korábbinál, köszönhetően annak, hogy a 2013-es társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) az előző évinél nagyobb mértékben csökkentette (2013-ban 150 ezer euróval, 2012-ben 86 ezer euróval).



- A **nettó nyereség** 2%-kal, 47 ezer euróval 2.028 ezer euróra nőtt 2013-ben 2012-höz képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény jelentős csökkenését (335 ezer euróval, 9%-kal) ellensúlyozta (2) a pénzügyi eredmény javulása (349 ezer euróval, 22%-kal), míg (3) a nyereséget terhelő adó (33 ezer euróval, 10%-kal) alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 46.850 m² (2013. negyedik negyedévig 46.000 m²) bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4	2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4
88%	81%	81%	84%	84%	84%	84%

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben alább) a Graphisoft Park kihasználtsága 2012. szeptembertől 88%-ról 81%-ra csökkent, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződéseknek köszönhetően 2013. januártól 84%-ra nőtt.

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a Graphisoft Park kihasználtsága 80%-ra csökkent.

A műemléki területen folyamatban lévő oktatási célú fejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) 2014. júliusi átadását követően a Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbeadható iroda, labor és oktatási terület 5.200 m²-rel, 52.050 m²-re, a kihasználtság pedig a jelenlegi 80%-ról 82%-ra növekszik az új területek 100%-os kihasználtsága mellett.

A déli fejlesztési területen megvalósuló szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesülő 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. júliusi átadását követően a tanulmányi időszak tíz hónapjában 90%-os kihasználtsággal számolunk. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot nem a bérbeadott és bérbeadható terület, hanem a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe, és ezzel az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen folyó további beruházások célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 341 ezer eurót fordítottunk 2013-ban és várhatóan összesen 400 ezer eurót fordítunk 2014-ben.

A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható, amelyből kb. 10.000 m² lesz a bérbe adható nettó alapterület.

A **műemléki területen** elhelyezkedő épületek felújítását 2010-ben megkezdtük. Az egykori Gázgyár felújított (az alábbi térképen U1 jelű) mintegy 1.000 m² hasznos alapterületű Igazgatósági épületét 2011-ben átadtuk. A következő felújított épület a Gázgyár korábbi kovácsműhelye volt, melyből 850 m² hasznos alapterületű oktatási célú épületet alakítottunk ki. Ez a munka 2013 harmadik negyedévében befejeződött és az alábbi térképen U3 jelű épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében további három (az alábbi térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítunk ki. Ezen épületek átadását 2014. júliusra vállaltuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.050 m² hasznos alapterületű



oktatási campus alakul ki, mintegy 1.000 diák számára. A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, míg 2013-ban 2,1 millió eurót költöttünk el. A fennmaradó 6,2 millió euró 2014-ben jelentkezik. Mivel ezeket az épületeket előre megkötött bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben 100% kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek ingyenes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

Az utolsó, legnagyobb, az alábbi térképen U4 jelű korábbi száraztisztítóban mintegy 3.000 m² hasznos alapterület valósítható meg. Ennek tervezését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg.



Az oktatási programhoz kapcsolódik egy újabb étterem kialakítása és egy 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 fős diákszálló felépítése is (ez utóbbi a déli fejlesztési területen valósul meg). Ennek átadása szintén 2014 nyarán várható.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészeti feltárt déli területen igény esetén további 30.000 m² irodaterület építhető fel. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás.



Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 40 forint (összesen 406.104 ezer forint, azaz 1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.



Az AIT célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára a magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki.

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 6 teljes szemeszter teljesült, 2013-ban már több mint 80 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 40 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a



Tufts egyetemek (köztük majd' minden ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó híret terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

2013 őszétől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.



A Műemléki tömb további három épületének 2014 nyarán befejeződő felújítása után az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola is ide költözik, és így mintegy 1.000 diákkal teljessé válik a korábbi Gázgyár épületeiből átalakított egyetemi campus.

Startup ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. "Startup" vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. Ennek a folyamatnak további kiteljesítése érdekében a Graphisoft Park irodaterületet biztosított az Aquincum Inkubátor Zrt. részére, amely elnyerte a Nemzeti Innovációs Hivatal ún. "Gazella" pályázatának támogatását startup cégek inkubálására. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft és a Graphisoft Park alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.



Peres eljárás

Amint azt már korábbi jelentéseinkben közzétettük, a Graphisoft Park bérlője, az AMRI Hungary Kutató Fejlesztő Zrt. 2012. július 23-án bejelentette végelszámolását, amely a bérleti szerződés megszűnéséhez vezetett 2012. augusztus 31-én, annak rendelkezései szerint. Ezt követően mindkét fél különböző bíróságokon peres eljárásokat indított Magyarországon és az Amerikai Egyesült Államokban. Felek 2013. augusztus 27-én peren kívüli egyezséget kötöttek a közöttük folyamatban lévő összes eljárást érintően. Ennek eredményeként a bérleti szerződés megszűnését megelőző időszakra vonatkozó követelésünk rendezésén túl, valamint a Magyarországon és az Egyesült Államokban felmerült ügyvédi valamint a peres eljárásokhoz kapcsolódó egyéb költségek levonása után mintegy 2 millió euró rendkívüli eredmény keletkezett.

2014. évi előrejelzés

A 2014. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 80%-os (2014. augusztustól 82%-os; részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (az első két oszlopban a 2012. és 2013. évi tényadatok, a második két oszlopban a peres eljárással kapcsolatos rendkívüli tételeket nem tartalmazó 2012. és 2013. évi tényadatok):

(millió euró)	2012 tény teljes	2013 tény teljes	2012 tény szokásos	2013 tény szokásos	2014 várható
Bérleti díj bevétel	8,28	8,12	8,28	8,12	8,1
Működési költség	-0,81	-0,94	-0,82	-0,94	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	-0,02	2,27	0,14	0,12	0,1
EBITDA	7,45	9,45	7,60	7,30	7,3
Értékcsökkenés	-3,71	-3,75	-3,71	-3,75	-4,0
Üzemi eredmény	3,74	5,70	3,89	3,55	3,3
Nettó kamatköltség	-1,60	-1,14	-1,60	-1,14	-1,3
Árfolyamkülönbözet	0,01	-0,09	0,01	-0,09	0,0
Nyereségadó	-0,31	-0,51	-0,32	-0,29	-0,2
Nettó eredmény	1,84	3,96	1,98	2,03	1,8

A 2014. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2013-es bázishoz (szokásos tevékenységből származó eredmény) viszonyítva:

- Az árbevétel a Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj bevétel kiesése miatt 400 ezer euróval csökken, azonban az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával megkötött bérleti szerződésből származó bérleti díjak (részleteket lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben), valamint a bérleti díjak indexálása miatt összesen 400 ezer euróval növekszik. Összességében tehát a 2013. évvel megegyező bérleti díj bevételt prognosztizálunk 2014-re.
- A személyi jellegű költségek várhatóan a 2013-as szinten alakulnak 2014-ben, míg az ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb működési költségeknél 1,5%-os (inflációkövető) növekedéssel számolunk.
- Az értékcsökkenési leírást a 2014 során üzembe helyezésre kerülő új beruházások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) 250 ezer euróval növelik.
- A kamatköltség várhatóan 100 ezer euróval csökken 2014-ben 2013-hoz képest az alacsonyabb kamatszint (EURIBOR, változó kamatozású hiteleknel) és a folyamatos tőketörlesztések hatására. A kamatbevétel azonban ennél nagyobb mértékben, várhatóan közel 250 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és hozamok további csökkenése miatt, másrészt mert 2013-ban a korábbi, lényegesen magasabb hozamú pénzügyi befektetéseinket értékesítettük (csak a bázist növelik). Fentieket figyelembe véve a nettó kamatköltség 150 ezer eurós növekedésével számolunk 2014-re.



- A nyereségadó várhatóan közel 100 ezer euróval csökken a bázishoz képest, tekintettel arra, hogy a műemléki beruházások nagyságrendje (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) miatt társasági adó kötelezettség nem keletkezik (műemléki felújítás adóalap kedvezménye miatt), így kizárólag az iparűzési adó kötelezettséggel számolunk.

Előrejelzéseinket kizárólag a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlelők lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlelő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlelők elvesztése sem a jövőben. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft. volt az egyetlen olyan bérlelőnk, amely sikeres üzletmenete ellenére nem hosszabbított szerződést (lásd még a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben). Ezt a lépést sem a bérleti díj, hanem a Ustream tevékenységének a belvárosban kialakult ökoszisztémához való kapcsolódása eredményezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 300 EUR/HUF árfolyammal, 0,25%-os EURIBOR kamatszinttel, 1,5% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2014. március 21.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2013. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2014. március 21.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2013. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-4
Konzolidált mérleg	5
Konzolidált eredménykimutatás	6
Konzolidált átfogó jövedelemkimutatás	7
Konzolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Konzolidált cash flow kimutatás	9
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	10-44

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2013. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 72.419 ezer EUR, a mérleg szerinti eredmény 3.964 ezer EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, összevont (konszolidált) átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, összevont (konszolidált) saját tőke változásainak kimutatásából, összevont (konszolidált) cash flow-k kimutatásából és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

2.) A vezetés felelős a megbízható és valós képet nyújtó összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítéséért és bemutatásáért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

3.) A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

4.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a megbízható és valós képet nyújtó összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső



Building a better
working world

kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

5.) Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

6.) Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: a konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság mellékelt 2013. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a magyar jogszabályi előírásokkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélése. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2013. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2013. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 21.

Alan Griffiths

Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Barabás Csaba

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 005787

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2013. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. december 31.	2013. december 31.
Pénzeszközök	4	6.186	10.160
Értékpapírok	5	2.024	-
Vevők	6	422	453
Készletek	7	-	6
Adókövetelés	8	99	87
Egyéb forgóeszközök	9	581	209
Forgóeszközök		9.312	10.915
Befektetési célú ingatlanok	10, 12	62.254	61.171
Egyéb tárgyi eszközök	10	199	200
Immateriális javak	11	1	-
Részesedések	13	100	107
Halasztott adókövetelés	14	27	26
Befektetett eszközök		62.581	61.504
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		71.893	72.419
Rövid lejáratú hitelek	15	2.723	2.836
Szállítók	16	367	680
Adókötelezettség	8	121	178
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	17	878	1.107
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.089	4.801
Hosszú lejáratú hitelek	15	47.147	44.313
Halasztott adókötelezettség	14	11	255
Hosszú lejáratú kötelezettségek		47.158	44.568
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		51.247	49.369
Jegyzett tőke	1.4	213	213
Eredménytartalék		23.939	26.552
Értékelési tartalék	5, 14	96	-
Saját részvények	25	(669)	(784)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.931)
Saját tőke		20.646	23.050
FORRÁSOK ÖSSZESEN		71.893	72.419

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. december 31.	2013. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele	18	8.285	8.125
Árbevétel		8.285	8.125
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	19	(69)	(99)
Személyi jellegű költség	19	(510)	(576)
Egyéb működési költség	19	(236)	(263)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	10, 11, 19	(3.717)	(3.749)
Működési költség		(4.532)	(4.687)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	20	(17)	2.266
ÜZEMI EREDMÉNY		3.736	5.704
Kamatbevétel	21	484	335
Kamatköltség	21	(2.077)	(1.477)
Árfolyamkülönbözet	22	14	(88)
Pénzügyi eredmény		(1.579)	(1.230)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.157	4.474
Nyereségadó	23	(313)	(510)
ADÓZOTT EREDMÉNY		1.844	3.964
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.844	3.964
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	24	0,18	0,39
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	24	0,18	0,39

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. december 31.	2013. december 31.
Adózott eredmény		1.844	3.964
Értékelési tartalék***	5	483	(107)
Értékelési tartalékra jutó halasztott adó	14	(48)	11
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		435	(96)
Átváltási különbözet****		5	2
Egyéb átfogó jövedelem – végleges**		5	2
Egyéb átfogó jövedelem		440	(94)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.284	3.870
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.284	3.870

* Későbbi időszakokban, bizonyos feltételek teljesülése esetén, az eredménykimutatásban kerül elszámolásra

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

*** Értékesíthető értékpapírok valós érték változása

**** Az átváltási különbözet változása a nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözetét tartalmazza

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIÉRŐL
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözlet	Saját tőke
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	1.844	-	-	-	1.844
Értékelési tartalék	-	-	435	-	-	435
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	5	5
Osztalék	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646
Adózott eredmény	-	3.964	-	-	-	3.964
Értékelési tartalék	-	-	(96)	-	-	(96)
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	2	2
Saját részvény vásárlás*	-	-	-	(115)	-	(115)
Osztalék**	-	(1.351)	-	-	-	(1.351)
2013. december 31.	213	26.552	-	(784)	(2.931)	23.050

* A saját részvények adatait a 25. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 30. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2012. december 31.	2013. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	2.157	4.474
Értécsökkenési leírás és amortizáció	3.717	3.749
Kamatköltség	2.077	1.477
Kamatbevétel	(484)	(335)
Nem realizált árfolyamveszteség	27	15
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	(28)	215
Készletek növekedése	-	(6)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	(160)	451
Fizetett nyereségadó	(226)	(244)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	7.080	9.796
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(1.909)	(2.202)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(43)	(65)
Fizetett kamat - aktivált	(73)	(88)
Tárgyi eszköz értékesítése	-	6
Részesedés vásárlása	-	(7)
Értékpapír értékesítése	2.264	1.811
Kapott kamat	464	452
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	703	(93)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(2.118)	(2.721)
Fizetett kamat	(2.087)	(1.466)
Saját részvény vásárlása	-	(115)
Fizetett osztalék	(1.167)	(1.385)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(5.372)	(5.687)
Pénzeszközök növekedése	2.411	4.016
Pénzeszközök az év elején	3.777	6.186
Pénzeszközök árfolyamvesztesége	(2)	(42)
Pénzeszközök az év végén	6.186	10.160

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”).

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám: CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 14 fő volt 2013-ban (12 fő 2012-ben).

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 15 évben 45.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő műemlék épületekben felújítás után várhatóan összesen 10.000 m² bérbe adható nettó alapterület alakítható ki.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen 45 ezer m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 1.850 m ² felújítása megtörtént és további 5.200 m ² felújítását elkezdtük
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit a 10. és 12. megjegyzések mutatják be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Gáthy Tibor	tag	2012. április 26.	2015. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2015. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Hornung Péter és Gáthy Tibor. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

1.4. Egyéb információ

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsdén. A Társaság (jegyzett és teljes egészében befizetett) tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab „A” sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	Pozíció	2012. december 31.		2013. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		4.075.364	38,34	4.015.364	37,77
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	100.000	0,93
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	5.400	0,05	5.400	0,05
5% feletti részvényesek		2.255.835	21,21	2.679.584	25,45
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.181.506	11,11	1.605.255	15,35
Egyéb részvényesek		3.821.399	35,94	3.427.650	31,99
Saját részvények*		479.076	4,51	509.076	4,79
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* A saját részvények adatait a 25. megjegyzés tartalmazza.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzítés alapja

A Graphisoft Park Csoport konszolidált éves beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, a konszolidált éves beszámoló készítésének időpontjában hatályos és a Graphisoft Park Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. Így a konszolidált éves beszámoló az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban van, valamint a magyar számviteli törvény konszolidált beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz, mely utóbbi az EU által befogadott IFRS szabályokra hivatkozik.

Az IFRS szerinti beszámoló elkészítése kritikus számviteli becslések megtételét, valamint vezetői döntések meghozatalát követeli meg a Csoport számviteli politikájának alkalmazása során. A magas szintű döntéseket igénylő, illetve kiemelten összetett területeket, továbbá a konszolidált éves beszámoló szempontjából jelentősnek minősülő feltételezéseket és becsléseket a 3. megjegyzés mutatja be.

2.2. Változások a számviteli politikában

2013-ban a Csoport átvette a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (az IASB) és az IASB mellett működő International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) által kiadott valamennyi új és átdolgozott, a 2013. január 1-jén kezdődő számviteli időszakokra érvényes standardot és értelmezést. Azokban az esetekben, amikor egy standard átmeneti rendelkezései megengedik a standard átvétele kezdetének meghatározását, a Csoport döntése értelmében a standardot 2013. január 1-jétől előremutatón alkalmazzuk. Ezeknek a módosított standardoknak és értelmezéseknek a bevezetése nem volt hatással a Csoport pénzügyi teljesítményére vagy helyzetére, azonban egyes esetekben további közzétételi kötelezettségeket - egyes esetekben a számviteli alapelvek módosítását - tettek szükségessé. A számviteli alapelvek módosítása a következő új vagy módosított standardok bevezetésének eredménye:

- IAS 1 A beszámoló bemutatása
- IAS 19 Dolgozói juttatások
- IAS 34 Évközi pénzügyi beszámoló
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek
- IFRS 13 Valós értékelés

IAS 1 A beszámoló bemutatása – az átfogó jövedelemkimutatás tételeinek bemutatása: A módosítás a 2012. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. Az IAS 1 módosítása megváltoztatja az átfogó jövedelemkimutatás tételeinek csoportosítását. Azon tételeket, amelyek a későbbiekben átsorolhatók (vagy "átforgathatók") az eredménykimutatásba (például, amikor kikerülnek a könyvekből vagy realizálódnak), elkülönítetten kell kimutatni azon tételektől, amelyek nem soha nem kerülhetnek átsorolásra az eredménykimutatásba. A módosításnak csak a beszámoló bemutatására van hatása, viszont nincs hatása a Csoport pénzügyi helyzetére és eredményére.

IAS 19 Dolgozói juttatások (módosítás): A módosítások a 2012. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandók. Az IASB számos módosítást is kiadott az IAS 19-hez. Ezek egészen az alapvető változásoktól, úgymint a meg nem szolgált múltbéli szolgáltatási költség kimutatása és a meghatározott juttatási költségek újraértékelési komponensének átsorolása az egyéb átfogó jövedelemkimutatásba, az egyszerű szövegezési tisztázásokig és átfogalmazásokig terjednek. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IAS 34 Évközi pénzügyi beszámoló: A módosítás 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. A módosítás tisztázza az évközi beszámolóban szereplő szegmens információkat az összes eszközre vonatkozóan, hogy elősegítse a konzisztenciát az IFRS 8 Működési Szegmensek standard előírásaival. A módosításnak nincs

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – eszközök és kötelezettségek beszámításának tisztázása. A módosítás 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. A módosítás tisztázza a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egymással szembeni beszámításának bizonyos követelményeit. A változás érinti az IFRS 7 jelenleg hatályban lévő beszámítással kapcsolatos közzétételeit is. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 13 Valós értékelés: A standard a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. Az IFRS 13 tartalmazza az összes iránymutatást minden valós értékelésre vonatkozóan. Az IFRS 13 nem változtatja meg annak szabályait, hogy mikor kell valós értékelést alkalmazni, hanem iránymutatást ad arra vonatkozóan, hogy miként alkalmazzák a valós értékelést, amennyiben az IFRS-ek szerint ez kötelező vagy lehetőség. A módosításnak csak a beszámoló bemutatására van hatása, viszont nincs hatása a Csoport pénzügyi helyzetére és eredményére.

Az IFRS-ek módosításai:

2012 májusában az IASB módosításokat adott ki elsősorban azzal a céllal, hogy az megszüntesse az ellentmondásokat és pontosítsa a megfogalmazást a következő standardok esetében (a módosítások a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évtől lesznek alkalmazandók):

IAS 1 A beszámoló bemutatása: a javítás tisztázza a különbséget az önkéntesen bemutatott kiegészítő összehasonlító adatok és a minimálisan szükséges összehasonlító adatok között.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések: a javítás tisztázza, hogy azok a főbb alkatrészek és karbantartási berendezések, melyek megfelelnek az ingatlanok, gépek és berendezések fogalmának, nem minősülnek készletnek.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: Bemutatás: a javítás egyértelművé teszi, hogy tőketulajdonosoknak járó elosztásból származó jövedelemadókat az IAS 12 Jövedelemadók standard alapján kell elszámolni.

Az IFRS-ek módosításainak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de a 2013. január 1-jén induló üzlet évre vonatkozóan még nem léptek hatályba:

IAS 27 Egyedi beszámolók (átdolgozva 2011-ben): Az új IFRS 10 és IFRS 12 standardok kibocsátásának következtében az IAS 27 már csak a leányvállalatok, a közös vezetésű vállalatok és a társult vállalatok egyedi beszámolóinak számvitelével foglalkozik. A módosítás a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IAS 28 Befektetések társult vállalatokban és közös vezetésű vállalatokban (átdolgozva 2011-ben): Az új IFRS 11 és IFRS 12 standardok kibocsátásának következtében az IAS 28 standardot átnevezték „Befektetések társult vállalatokban és közös vezetésű vállalatokban”-ra. A standard leírja, hogy társult vállalatok mellett a közös vezetésű vállalatok esetében is az equity módszert kell alkalmazni. A módosítás a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: Bemutatás. Az IAS 32 módosítása tisztázza a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egymással szembeni beszámításának bizonyos követelményeit. Az IAS 32 módosítása a 2014. január 1-jén, vagy azt kezdődő üzleti évre alkalmazható.

IAS 39 Pénzügyi Instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés. Derivatív ügyletek megújítása és fedezeti ügyletek elszámolásának továbbfolytatása. A módosítások könnyítést adnak abban az esetben, ha egy fedezeti ügyletnek minősített, megújított derivatív ügylet bizonyos feltételeket teljesít. A módosítás a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: a kibocsátott IFRS 9 tartalmazza az IASB munkájának első fázisát, amely az IAS 39-et fogja helyettesíteni, és amely első fázis az IAS 39 által meghatározott pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolására és értékelésére vonatkozik. A standard a 2015. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 10 Konzolidált beszámoló: az IFRS 10 fogja helyettesíteni az IAS 27 Konzolidált és egyedi beszámoló standard konzolidált beszámolókra vonatkozó részét. Az IFRS 10 magában foglalja a SIC-12 Konzolidáció – Speciális Célú Gazdálkodási Egységek értelmezésben foglalt kérdéseket is. Az IAS 27 követelményeihez az IFRS 10-ben bevezetett változások miatt a menedzsmentnek jelentős becsléseket kell alkalmaznia, hogy mely társaságok felett gyakorol ellenőrzést, amelyeket így az anyavállalatnak be kell vonnia a konzolidációba. A standard a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok: az IFRS 11 fogja helyettesíteni az IAS 31 Részesedés közös vezetésű vállalatokban standardot, valamint SIC-13 Közös vezetésű vállalatok – nem pénzbeli hozzájárulások a tulajdonosoktól értelmezést. Az IFRS 11 nem ad lehetőséget a közös vezetésű vállalatok proporcionális konzolidációjára. Ehelyett, a közös vezetésű vállalatokat, amelyek megfelelnek a definíciónak, az equity módszer szerint kell konzolidálni. A standard a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 12 Más vállalkozásokban való érdekeltségek közzététele: az IFRS 12 tartalmazza az összes olyan közzétételt, amelyet korábban az IAS 27, az IAS 31 és az IAS 28 tartalmazott a konzolidált beszámolókra vonatkozóan. Ezek a közzétételek a társaság leányvállalataira, közös vezetésű vállalataira, társult vállalataira és részesedéseire vonatkoznak. Az új standardban több új közzététel is szükséges lesz. A standard a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRIC 21 Adófizetések: az értelmezés iránymutatást ad arra vonatkozóan, hogy mikor kell elszámolni a kötelezettséget egy kormányzati szerv által kivetett adóval kapcsolatban, abban az esetben, ha ez az adó az IAS 37 Céltartalékok, Független Kötelezettségek és Független Követelések szerint kerül elszámolásra, illetve akkor is, ha az adó összege és kifizetésének időpontja biztos. Az értelmezés a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

A vezetés megítélése szerint ezen módosítások bevezetésének nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira, kivéve az IFRS 9 első fázisa alkalmazásba vételének, amelynek lehet hatása a Csoport pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére.

2.3. Konzolidált éves beszámoló

A konzolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE és leányvállalatai összevont adatait tartalmazza. A konzolidációba azon leányvállalatok kerülnek bevonásra, amelyekben az anyavállalat a szavazati jogok több mint felével rendelkezik, illetve amelyek pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi.

A konzolidációba bevont leányvállalatok főbb adatai 2013-ban és 2012-ben az alábbiak:

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke ezer HUF	Jegyzett tőke EUR
Graphisoft Park Kft.	2005. november	-	1.846.108
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park SE, míg a Graphisoft Park Services Kft. a Graphisoft Park Kft. 100%-os tulajdona. A leányvállalatok Magyarországon bejegyzett társaságok.

A konszolidált éves beszámoló az IFRS-ben alkalmazott értékelési és jelentési elveknek megfelelően készült.

A konszolidált éves beszámoló a hasonló körülmények közötti, hasonló ügyletekre és eseményekre egységes számviteli politika alkalmazásával készült. A vállalkozói ügyletek, egyenlegek és a társaságok közötti ügyletek nem realizált eredményei kiszűrésre kerültek. A leányvállalatok által alkalmazott számviteli politikákat a Csoport által alkalmazott alapelvekkel való összhang biztosítása érdekében módosítottuk.

A konszolidált éves beszámoló az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében („funkcionális pénznem”) szerepelnek, az alábbiak szerint.

Társaság	2012. december 31.	2013. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF

A funkcionális és jelentési pénznem meghatározására vonatkozó értékelést a 3. megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

A konszolidált éves beszámolóban az adatok ezer EUR-ban, a jelentés pénznemében szerepelnek.

Tranzakciók és egyenlegek:

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamveszteség és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

A Csoport tagvállalatai:

A Csoport azon tagvállalatai, amelyek a jelentés pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerül átváltásra a jelentési pénznemre:

- az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- az eredménykimutatás tételei átlagárfolyamon kerülnek átváltásra;
- minden árfolyamváltozásból adódó különbözet közvetlenül a konszolidált saját tőkében (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2012	2013
EUR/HUF nyitó:	311,13	291,29
EUR/HUF záró:	291,29	296,91
EUR/HUF átlag:	289,42	296,92

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök tartalmazzák a készpénzt, a bankszámlapénzt, a három hónapnál rövidebb lejáratú bankbetéteket, és a rövid távú, magas likviditású befektetéseket, amelyek könnyen meghatározott összegű pénzeszközre válthatók át, és elhanyagolható az értékváltozás kockázata.

2.6. Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)

Az értékesíthető pénzügyi eszközök közé azok a nem származékos pénzügyi eszközök tartoznak, amelyeket annak minősítünk, illetve más kategóriába nem soroltunk. Az értékesíthető pénzügyi eszközöket a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között tartjuk nyilván az értékesítés várható időpontjától függően.

Az értékesíthető pénzügyi eszközöket bekerüléskor és a bekerülést követően is valós értéken értékeljük. Az értékesíthető pénzügyi eszközök között nyilvántartott értékpapírok valós értékének változása a tőkében (értékelési tartalék) kerül elszámolásra.

Az értékesíthető pénzügyi eszközökre számolt, effektív kamatláb módszerrel számított, kamatot az eredménykimutatásban számoljuk el (kamatbevétel). Az értékesíthető pénzügyi eszközök után kapott osztalékot akkor számoljuk el az eredménykimutatásban (egyéb pénzügyi bevétel), amikor a Csoport jogosulttá válik az osztalékra.

A Csoport minden mérlegfordulónapon felmeri, hogy van-e objektív bizonyosság arra vonatkozóan, hogy egy pénzügyi eszközre értékvesztést kell elszámolni. Értékvesztés elszámolására lehet szükség olyan események eredményeként, amelyek az eszköz bekerülése után történtek és hatásuk van a pénzügyi eszköz becsült jövőbeni cashflow-jára, és ennek a hatásnak az értéke megbízhatóan becsülhető. Értékesíthető pénzügyi eszköznek minősített értékpapírok esetében objektív bizonyosságként értelmezhető, ha az értékpapír valós értéke lényegesen vagy tartósan lecsökken. A lényegességet (jellemzően 20%) a valós érték és az eredeti bekerülési érték különbségének, a tartósságot a valós értéknek a bekerülési értéktől való elmaradásának (jellemzően 6-12 hónap) figyelembe vételével állapítjuk meg. Ha értékvesztés azonosítható, a teljes veszteség - a bekerülési költség és az aktuális valós érték különbözete, csökkentve az eredménykimutatásban az értékpapírra korábban elszámolt értékvesztéssel - átvezetésre kerül az egyéb átfogó jövedelemből az eredménykimutatásba. A tőkebefektetésekre korábban az eredménykimutatáson keresztül elszámolt értékvesztés nem fordítható vissza az eredménykimutatáson keresztül, míg adósságot megtestesítő eszközök korábban az eredménykimutatáson keresztül elszámolt értékvesztése az eredménykimutatáson keresztül kerül visszafordításra.

Amikor értékesíthető pénzügyi eszközként nyilvántartott értékpapírokat értékesítünk, a tőkében korábban elismert halmozott valós érték módosítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.7. Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatjuk be. A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett.

2.8. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A befektetési célú ingatlanokat és egyéb tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk.

Az eszközök bekerülési értéke tartalmazza a beszerzési árat, ideértve az illetékeket és a vissza nem igényelhető adókat, valamint az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, ideértve a hitelfelvételi költséget is.

A hasznos élettartamot meghosszabbító vagy az eszköz állapotát jelentősen javító cseréket és fejlesztéseket aktiváljuk. A karbantartást és javítást felmerülésük időszakában ráfordításként számoljuk el.

Az értékcsökkenést lineáris módszer alapján számoljuk el az eszközök becsült hasznos élettartama során. Az értékcsökkenés általános szabályai a következők:

Eszköztípus	Értékcsökkenés
Befejezetlen beruházások	nincs értékcsökkenés
Telkek	nincs értékcsökkenés
Park infrastruktúra	50 év
Bérbeadott épületek	20 év
Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

A hasznos élettartam és az értékcsökkenési módszer rendszeresen felülvizsgálatra kerül annak biztosítása érdekében, hogy az értékcsökkenés módszere és az elszámolási időszak a befektetési célú ingatlanokból és egyéb tárgyi eszközökből várható gazdasági haszon feltételezett alakulásával összhangban legyen.

2.9. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által évente elkészített saját értékelések, illetve független értékbecslők által legalább háromévente (legutóbb 2011-ben és legközelebb 2014-ben) elvégzett értékelések alapján kerül megállapításra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készülségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a valós érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési költség.

Értékelési módszerek:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készülnek. A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamvárását tükröző diszkontrata alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszaki pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és újraelőállításával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan valós értéke.

Valós érték hierarchia:

A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje a fent bemutatott értékelési módszer alapján: 3. szint.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 12. megjegyzés tartalmazza.

2.10. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartjuk nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítjuk meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az amortizációt az eszközök 3-7 éves becsült hasznos élettartama alatt, lineárisan számoljuk el.

2.11. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számoljuk el. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezzük minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

2.12. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített pénzáramok (cash flow-k) azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszairásakor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeljük, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határoztunk volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számoltunk volna el.

2.13. Lízingek

Annak megállapítása, hogy egy megállapodás - annak kezdetén - lízing, illetve lízing elemet tartalmaz, attól függ, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköz használatához kötött-e, illetve sor kerül-e az eszköz használati jogának átengedésére. A kezdeti minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

- (a) változás történik a szerződéses feltételekben, kivéve a megállapodás megújítását vagy meghosszabbítását;
- (b) a megállapodás megújításra vagy meghosszabbításra kerül, kivéve, ha a megújítás vagy meghosszabbítás az eredeti megállapodásban is benne foglaltatott;
- (c) változás történik annak meghatározásában, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköztől függ; vagy
- (d) az eszközben jelentős változás történik.

Amennyiben a megállapodás tartalma újraértékelésre kerül, a lízing elszámolás abban az időpontban kezdődik el vagy szűnik meg, amikor az újraértékelés történik az (a), (c) vagy (d) esetben, illetve a (b) esetben a megújítás vagy meghosszabbítás időpontjában.

A Csoport mint lízingbevevő:

A pénzügyi lízingeket, ahol a Csoport a tulajdonjoggal járó összes előnyt és kockázatot viseli, az eszköz piaci értékén, vagy ha az alacsonyabb, a jövőbeni minimum lízingkifizetések becsült jelenértékén aktiváljuk. A lízingdíj-fizetések megbontásra kerülnek a kötelezettségek csökkenése és a pénzügyi ráfordítások között úgy, hogy állandó nagyságú kamatláb jusson a pénzügyi lízingkötelezettségre. A pénzügyi ráfordítást az eredménykimutatásban számoljuk el.

A pénzügyi lízingszerződések keretében beszerzett tárgyi eszközök leírásának időtartama a lízing időtartama és az eszközök hasznos élettartama közül a rövidebb. Az operatív lízingekkel kapcsolatos költségeket a lízingidőszak alatt lineárisan, költségként számoljuk el az eredménykimutatásban.

A Csoport mint lízingbeadó:

Pénzügyi lízing esetében a Csoport átad az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden előnyt és kockázatot. A pénzügyi lízingbe adott eszközök a mérlegben követelésként szerepelnek, amely a mindenkori pénzügyi lízing követelés kamatkövetelések nélküli összegével egyezik meg. A pénzügyi bevételt az eredménykimutatásban számoljuk el.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Operatív lízing esetében a Csoport nem ad át az eszközzel kapcsolatos minden tulajdonjoggal járó előnyt és kockázatot. Azon kezdeti közvetett költségek, amelyek az operatív lízing megállapodás megkötése során merülnek fel, az operatív lízingbe adott eszköz könyv szerinti értékét növelik és a lízing futamideje alatt kerülnek elszámolásra ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

2.14. Hitelek és kölcsönök

A hiteleket és kölcsönöket felvételükkor a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken ismerjük el, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. Az effektív kamatot a kölcsön futamideje alatt az eredménykimutatásban (pénzügyi ráfordítások) számoljuk el.

Valós érték hierarchia:

A hitelek esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 2. szint. A valós érték bemutatásához használt effektív kamatláb a piaci kamatláb és a Csoportra vonatkozó kamatfelár figyelembe vételével kerül megállapításra.

2.15. Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken ismerjük el, és a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.16. Céltartalékok

Céltartalékot akkor számolunk el, ha a Csoportnak tényleges vagy vélelmezett kötelezettsége van valamely múltbeli eseményből kifolyólag, és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági értéket képviselő források kiáramlását eredményezi, valamint megbízhatóan meg lehet becsülni a kötelezettség összegét. A céltartalékok a fennálló kötelezettség mérlegfordulónapon történő kiegyenlítéséhez szükséges, legjobb tudásunk szerint megbecsült értékén kerülnek a könyvekbe.

2.17. Nyugdíjjárulék

A Csoport a rendes üzletmenet során - alkalmazottai nevében - kötött összegű nyugdíjjárulékot fizet be a társadalombiztosításba, illetve a magánnyugdíj-pénztárakba. A Csoport saját, külön nyugdíjrendszert nem tart fent, s így - amennyiben ezen alapok eszközei nem nyújtanának fedezetet a munkavállalók korábban, illetve a jelen időszakban letöltött szolgálati ideje alapján járó kedvezményre - további járulékbefizetésre sem jogilag sem peres úton nem kötelezhető.

2.18. Saját részvények

A saját részvényeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvények a saját tőkét (eredménytartalék) csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerül elszámolásra.

2.19. Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

2.20. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparűzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparűzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

Halasztott adó:

A halasztott adót a kötelezettség módszert alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált éves beszámolóban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezzük. Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan - nem akvizíciós - tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adó összegét olyan, törvénybe foglalt, a mérlegfordulónapon érvényes adókulcsok használatával számítjuk, amelyek várhatóan érvényesek lesznek a halasztott adókövetelés érvényesítése, illetve a halasztott adókötelezettség rendezése időpontjában.

Halasztott adókövetelés elszámolására olyan mértékben kerül sor, amilyen mértékben valószínűsíthető, hogy a jövőben lesz olyan adóköteles nyereség (vagy visszaforduló halasztott adókötelezettség), amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető.

Halasztott adót számolunk el a leányvállalatokban levő részesedések átmeneti különbségeire is. Kivételt képeznek azok az esetek, amikor a Csoport kontrollálja az átmeneti különbségek visszafordulását, és nem várható az átmeneti különbség visszafordulása belátható időn belül.

2.21. Osztalék

A Társaság részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatjuk ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.22. Bevételek elszámolása

A bevételek olyan mértékig kerülnek elszámolásra, ameddig valószínű, hogy a gazdasági hasznok a Csoporthoz befolyanak, és a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. A bevételek értékelése a kapott ellenérték valós értékén történik, amibe az árengedmények, rabattok és az értékesítést terhelő adók és illetékek nem számítanak bele. A következő konkrét elszámolási kritériumoknak is teljesülnie kell a bevételek elszámolása során.

Bérleti díj bevételek:

Az operatív lízingbe adásából származó bérleti díjak elszámolására lineárisan, a lízing időtartama alatt kerül sor.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Áruk értékesítése:

Az áruk értékesítéséből származó bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor az áruk tulajdonlásával kapcsolatos lényeges kockázatok és hasznok a vevőre átszállnak, vagyis rendszerint az áruk átadásakor.

Kamatbevétel:

A bevétel elszámolására a kamat keletkezésekor kerül sor (az effektív kamatláb módszerével). A kamatbevétel az eredménykimutatásban a pénzügyi eredményben szerepel.

Osztalékbevétel:

Bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor a Csoport jogosulttá vált a kifizetésre.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

Az olyan megbízási szerződésekből származó bevételek, ahol a Csoport közvetítőként jár el, nem az árbevétel részeként, hanem az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, a közvetlenül kapcsolódó ráfordításokkal együtt (nettó módon) kerülnek bemutatásra az eredménykimutatásban.

2.23. Üzemi eredmény

Az üzemi eredmény a működési költségekkel csökkentett árbevételt és az egyéb bevételt (ráfordítást) tartalmazza.

2.24. Szegmens információ

A Csoport egyetlen működési (üzleti és földrajzi) szegmenst képez, ezért a konszolidált éves beszámoló szegmens információt nem tartalmaz.

2.25. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az összehasonlító adatokat a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A becsléseket és feltételezéseket múltbéli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeljük. A Csoport a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. A számviteli becslések eredményeképpen kapott értékek, a definícióból adódóan, csak nagyon ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. A legkritikusabb becslések és feltételezések, amelyeknél jelentős kockázat áll fenn az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítására, az alábbiak.

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénznemének összhangban kell lennie a gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel. Az IAS 21 - „A devizaárfolyamok változásainak hatásai” standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a funkcionális pénznem meghatározásakor. Ha ezek a tényezők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem van leginkább összhangban gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel.

A funkcionális és jelentési pénznem megállapításának részleteit a 2.4 megjegyzésben ismertetjük.

3.2. Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése

A befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztését minden olyan esetben megbecsüljük, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. A megtérülő értéket elsősorban a használati érték számításával határozzuk meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. Többek között figyelembe vesszük a jövőbeli bevételeket és költségeket, technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. Amennyiben az értékvesztést a használati érték segítségével állapítjuk meg, az értékvesztés pontos értékének kiszámításához meghatározzuk az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéket is (amennyiben lehetséges). Mivel az értékvesztés ilyen módon történő meghatározása jelentős részben becslésen alapul, a tényleges értékvesztés mértéke jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

3.3. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől. A jelenlegi valós érték becslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 12. megjegyzés tartalmazza.

3.4. Céltartalékok

Céltartalék képzése, különösen jogi viták esetében, jelentős részben becslésen alapul. A Csoport meghatározza egy múltbéli esemény következtében kialakuló kedvezőtlen helyzet bekövetkezésének valószínűségét, és ha a valószínűség meghaladja az ötven százalékot, a Csoport a kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2012. december 31.	2013. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	6.185	10.159
Pénzeszközök	6.186	10.160

5. Értékpapírok

	2012. december 31.	2013. december 31.
Átváltható kötvények	2.024	-
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	2.024	-

A kötvények a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kibocsátott, a Magyar Állam által garantált, a Richter Gedeon Nyrt. részvényeire átváltható kötvények. A kötvények EUR alapúak, fix kamatozásúak (4,40% éves kamatláb), kibocsátásuk időpontja 2009. szeptember 25., lejáratuk időpontja 2014. szeptember 25.

A Csoport 4.500 ezer EUR névértékű kötvényt vásárolt 2011. augusztusban, melyből összesen 2.500 ezer EUR névértékű kötvényt értékesített 2012. októberben. Az eladási ár (2.440 ezer EUR) és a könyv szerinti érték (2.356 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között került elszámolásra. A megmaradt 2.000 ezer EUR névértékű kötvényt a Csoport 2013 decemberben értékesítette. Az eladási ár (2.087 ezer EUR) és a könyv szerinti érték (2.017 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között került elszámolásra.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	1.811	-
Felhalmozott kamat	106	-
Értékelési különbözet	107	-
Kötvények (valós értéken)	2.024	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A felhalmozott kamatot az eredménykimutatásban (kamatbevétel), az értékelési különbözetet a saját tőkében (értékelési tartalék) számoltuk el. Az Értékelési tartalék kizárólag az értékpapírok értékelési különbözetét tartalmazza a kapcsolódó halasztott adó hatással együtt 2012-ben, amely 2013-ban a kötvények értékesítésével elszámolásra került az eredménykimutatásban.

6. Vevők

	2012. december 31.	2013. december 31.
Vevők	422	453
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	422	453

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Nem esedékes	167	168
3 hónapon belül lejárt	82	113
3 és 12 hónap között lejárt	173	172
Vevők	422	453

7. Készletek

	2012. december 31.	2013. december 31.
Továbbszámlázandó ráfordítások	-	6
Készletek	-	6

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Adókövetelés és adókötelezettség

	2012. december 31.	2013. december 31.
Adókövetelés	99	87
Adókötelezettség	(121)	(178)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	(22)	(91)

9. Egyéb forgóeszközök

	2012. december 31.	2013. december 31.
Elhatárolt bevételek	50	166
Elhatárolt költségek	43	17
Egyéb követelések	488	26
Egyéb forgóeszközök	581	209

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A táblázat a befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befe- jezetlen beruházás	Befekt. célú in- gatlanok	Gépek és beren- dezések	Járművek	Befe- jezetlen beruházás	Egyéb tárgyi eszközök	Tárgyi eszközök
Nettó érték:								
2011. december 31.	61.587	2.339	63.926	111	110	-	221	64.147
Bruttó érték:								
2011. december 31.	81.914	2.339	84.253	257	151	-	408	84.661
Átsorolás	21	-	21	(21)	-	-	(21)	-
Növekedés	-	1.978	1.978	-	-	42	42	2.020
Aktiválás	796	(796)	-	42	-	(42)	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	2	1	-	3	3
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252	280	152	-	432	86.684
Értécsökkenés:								
2011. december 31.	20.327	-	20.327	146	41	-	187	20.514
Növekedés	3.671	-	3.671	18	28	-	46	3.717
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	-	-	-
2012. december 31.	23.998	-	23.998	164	69	-	233	24.231
Nettó érték:								
2012. december 31.	58.733	3.521	62.254	116	83	-	199	62.453
Bruttó érték:								
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252	280	152	-	432	86.684
Átsorolás	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	-	2.609	2.609	-	-	46	46	2.655
Aktiválás	2.222	(2.222)	-	28	37	(46)	19	19
Értékesítés	-	-	-	-	(21)	-	(21)	(21)
Átváltási különbözet	-	-	-	(1)	-	-	(1)	(1)
2013. december 31.	84.953	3.908	88.861	307	168	-	475	89.336
Értécsökkenés:								
2012. december 31.	23.998	-	23.998	164	69	-	233	24.231
Növekedés	3.692	-	3.692	29	27	-	56	3.748
Értékesítés	-	-	-	-	(14)	-	(14)	(14)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	-	-	-
2013. december 31.	27.690	-	27.690	193	82	-	275	27.965
Nettó érték:								
2013. december 31.	57.263	3.908	61.171	114	86	-	200	61.371

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 2.609 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a Műemléki fejlesztési terület épületein végzett fejlesztések (1.800 ezer EUR),
- a Déli fejlesztési területen épülő diákszállón végzett fejlesztések (468 ezer EUR),
- a Központi terület irodaépületein végzett fejlesztések (306 ezer EUR),
- infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (35 ezer EUR).

Az aktiválások 2.222 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Műemléki területen elvégzett fejlesztések (az U3-as épület és környezete, 1.886 ezer EUR)
- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (301 ezer EUR),
- befejezett infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (35 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 3.908 ezer EUR egyenlege a Műemléki fejlesztési terület felújítás alatt és előtt álló épületeinek, valamint a Déli fejlesztési területen épülő diákszálló bekerülési értékét tartalmazza.

2013-ban a Csoport 88 ezer EUR (2012: 73 ezer EUR) hitelfelvételi költséget aktivált a befejezetlen beruházásokra.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést a 12. megjegyzés tartalmazza.

11. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2011. december 31.	-	-	2012. december 31.	1	1
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2011. december 31.	46	46	2012. december 31.	47	47
Növekedés	1	1	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2012. december 31.	47	47	2013. december 31.	47	47
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2011. december 31.	46	46	2012. december 31.	46	46
Növekedés	-	-	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2012. december 31.	46	46	2013. december 31.	47	47
Nettó érték:			Nettó érték:		
2012. december 31.	1	1	2013. december 31.	-	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit mutatja be:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Könyv szerinti érték (bekerülési költség)	62.254	61.171
Befejezett befektetési célú ingatlanok valós értéken	114.851	115.378
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéken**	-	6.898
Befektetési célú ingatlanok valós értéken*	114.851	122.276
Befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen	15.071	13.179
Valós érték	129.922	135.455
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéken befejezési költsége**	-	(6.193)
Valós érték a beszámoló szerint	129.922	129.262

* A 2013. és a 2012. december 31-ei értékelésnél egyaránt 7,75% elvárt hozam (diszkontráta) feltételezéssel számolva.

** Egy nagy ingatlanfejlesztési projekt volt folyamatban 2013. és 2012. december 31-én. Az Oktatási campus 2010-ben kezdődött kialakítása magában foglalja a Műemléki fejlesztési terület épületállományának (összesen mintegy 10.050 m² hasznos alapterület) teljes felújítását, valamint a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat. A programhoz tartozik egy 3.000 m² bruttó alapterületű diákszálló felépítése is a Déli fejlesztési területen. 2012. december 31-ig 1.000 m², 2013. december 31-ig összesen 1.850 m² műemléki épület (U1 és U3 jelű épületek) került felújításra és átadásra. 2014-ben további 5.200 m² műemléki épület (U2, U5 és U6 jelű épületek) felújítása és a diákszálló építése befejeződik. A teljes hátralévő befejezési költség (a projekt teljes költsége csökkentve a 2013. december 31-éig felmerült fejlesztési költséggel) 6.193 ezer EUR volt 2013. december 31-én, melynek elszámolása 2014. szeptemberéig esedékes. A projekt várható befejezési ideje 2014. július. Az épületeket a Csoport 2014. augusztustól kezdődően adja bérbe.

A befektetési célú ingatlanok értékelésének elveit és módszereit a 2.9 megjegyzés (Számviteli politika) mutatja be. A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározására vonatkozó vezetői értékelést a 3.3 megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok adatai az 1.2 megjegyzésében (Általános információk) találhatóak.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2013. december 31-ei értékelés:

A befejezett befektetési célú ingatlanok a Graphisoft Park Központi területét (összesen 45.000 m2 iroda- és laborterület) és a Műemléki fejlesztési terület két felújított épületét (U1 és U3 jelű épületek, összesen 1.850 m2 hasznos alapterület) foglalja magába. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok kategóriába a Műemléki fejlesztési terület három felújítás alatt álló épülete (U2, U5 és U6 jelű épületek, összesen 5.200 m2 hasznos alapterület) és a Déli fejlesztési területen épülő diákszálló (3.000 m2 bruttó alapterület) tartoznak. A megkötött bérleti szerződések alapján ezeknél az ingatlanoknál valós értékkel számoltunk, hasonlóan a már befejezett és bérebeadott épületekhez. A további befektetési célú ingatlanokat (U4 jelű épület, mintegy 3.000 m2 kialakítható hasznos alapterülettel valamint összesen 7,0 hektár szabad fejlesztési terület) bekerülési költségen vettük figyelembe.

A 2013. december 31-ei értékelést a Csoport készítette. Az értékelés főbb feltételezései a következők:

- Megkötött és érvényes bérleti szerződések futamideje alatt a szerződésben foglalt bérleti díjakkal, a szerződések lejáratát követően az adott időszakra vonatkozóan becsült piaci bérleti díjakkal számoltunk.
- Az épületek kihasználtságára vonatkozóan azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a Központi terület kihasználtsága a jelenlegi 80%-os szintről 90%-ra nő 2020-ig, a Műemléki terület épületeinek kihasználtsága pedig 100% lesz az épületek átadását követően, összhangban a megkötött bérleti szerződésekkel.
- A jelenleg fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanokon jövőbeli fejlesztéssel nem számolunk.
- Fentiek alapján az éves bérleti díj bevétel 8,1 millió EUR (2014) és 9,7 millió EUR (2020-tól) között alakul. A becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum) 10,6 millió EUR.
- 7,75 % éves hozamelvárást (diszkontráta) és 2% éves EUR inflációs rátát feltételezünk.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a hozamelvárás (diszkontráta) és a kihasználtság (2020-tól, a Műemléki terület épületeinek 100%-os kihasználtsága mellett) függvényében az alábbiak szerint változik:

Hozam:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Kihasználtság:	95 %	134.432	128.741	123.529
(2020-tól)	90 %	127.673	*122.276	117.334
	85 %	120.316	115.241	110.593

* Az értékelés időpontjában a menedzsment által reálisnak érzett feltételezésekkel számított érték.

2012. december 31-ei értékelés:

A befejezett befektetési célú ingatlanok a Graphisoft Park Központi területét (összesen 45.000 m2 iroda- és laborterület) és a Műemléki fejlesztési terület felújított épületét (U1 jelű épület, 1.000 m2 hasznos alapterület) foglalta magába. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen kategóriába a Műemléki fejlesztési terület felújítás alatt (U2 és U3 jelű épületek, összesen 1.750 m2 kialakítható hasznos alapterület) és felújítás előtt (U4, U5 és U6 jelű épületek, összesen mintegy 7.300 m2 kialakítható hasznos alapterület) álló épületei, valamint a Fejlesztési területek (összesen 7,0 hektár szabad fejlesztési terület) tartoztak.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A 2012. december 31-ei értékelést a Csoport készítette. Az értékelés főbb feltételezései a következők voltak:

- Megkötött és érvényes bérleti szerződések futamideje alatt a szerződésben foglalt bérleti díjakkal, a szerződések lejáratát követően az adott időszakra vonatkozóan becsült piaci bérleti díjakkal számoltunk.
- Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az épületek 84%-os kihasználtsága lineárisan növekszik és 2019-re eléri a 90%-ot.
- Fentiek alapján az éves bérleti díj bevétel 8,1 millió EUR (2013) és 9,0 millió EUR (2019-től) között alakul. A becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum) 10,0 millió EUR.
- 7,75 % éves hozamelvárást (diszkontráta) és 2% éves EUR inflációs rátát feltételeztünk.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a hozamelvárás (diszkontráta) és a kihasználtság (2019-től) függvényében az alábbiak szerint változik:

Hozam:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Kihasználtság:	95 %	127.044	121.688	116.783
(2019-től)	90 %	119.895	*114.851	110.230
	85 %	112.110	107.406	103.098

* Az értékelés időpontjában a menedzsment által reálisnak érzett feltételezésekkel számított érték.

13. Részesedések

	2012. december 31.	2013. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Aquincum Technológiai Inkubátor Zrt.	-	7
Részesedések	100	107

A Csoport 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben. A Csoport 2013-ban 20%-os tulajdonrészt (7 ezer EUR) szerzett az Aquincum Technológiai Inkubátor Zrt-ben, melyet 2014-ben névértéken értékesített.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

14. Halasztott adó

	2012. december 31.	2013. december 31.
Fejlesztési tartalék	(274)	(488)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	(11)	-
Elhatárolt veszteség	279	237
Halasztott adókövetelés / (adókötelezettség)**	16	(229)

* Az értékpapírokon 2012-ben keletkezett halasztott adó kötelezettség közvetlenül az átfogó jövedelemkimutatásban került elszámolásra.

** 26 ezer EUR követelés és 255 ezer EUR kötelezettség 2013-ban (27 ezer EUR követelés és 11 ezer EUR kötelezettség 2012-ben).

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2013-ban és 2012-ben.

15. Hitelek

	2012. december 31.	2013. december 31.
Rövid lejáratú	2.723	2.836
Hosszú lejáratú	47.147	44.313
Hitelek	49.870	47.149

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 3,20% volt 2013. december 31-én (2012: 3,18%) és 3,12% a beszámoló jóváhagyásának időpontjában (2012: 3,18%). A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Csoport le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2012. december 31.	2013. december 31.
1 éven belül	2.723	2.836
1 – 5 év	11.740	12.220
5 éven túl	35.407	32.093
Hitelek	49.870	47.149

16. Szállítók

	2012. december 31.	2013. december 31.
Szállítók – belföldi	367	680
Szállítók	367	680

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2013. és 2012. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2012. december 31.	2013. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	32	30
Bérlői kauciók	507	688
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	339	389
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	878	1.107

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árbevétel

	2012. december 31.	2013. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	8.285	8.125
Árbevétel	8.285	8.125

Az árbevétel kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. Az operatív lízing megállapodásokról a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke az alábbiak szerint alakult:

	2012. december 31.	2013. december 31.
1 éven belül	7.851	8.020
1– 5 év	16.802	17.331
5 éven túl	-	2.390
	24.653	27.741

19. Működési költség

	2012. december 31.	2013. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	69	99
Személyi jellegű költség	510	576
Egyéb működési költség*	236	263
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	3.717	3.749
Működési költség	4.532	4.687

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Iroda és telekommunikáció	13	14
Jog és adminisztráció*	109	120
Marketing	52	53
Egyéb	62	76
Egyéb működési költség	236	263

* A peres eljárással (27. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza. A 2012-ben a „Működési költség” soron kimutatott ráfordításokat a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk (152 ezer euró).

20. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2012. december 31.	2013. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	173	171
Továbbszámlázott beruházási költségek	(160)	(149)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	3.040	3.024
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.903)	(2.918)
Egyebek*	(167)	2.138
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(17)	2.266

* Az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (27. megjegyzés, Peres eljárás) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat: 2013: 2.151 ezer euró nettó bevétel, 2012: 152 ezer euró nettó ráfordítás.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Kamat

	2012. december 31.	2013. december 31.
Kapott kamatok	484	335
Kamatbevétel	484	335
Fizetett hitelkamatok	(2.129)	(1.547)
Egyéb fizetett kamatok	(21)	(18)
Aktivált finanszírozási költség	73	88
Kamatköltség	(2.077)	(1.477)
Nettó kamatköltség	(1.593)	(1.142)

22. Árfolyamkülönbözet

	2012. december 31.	2013. december 31.
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	43	(61)
Nem realizált árfolyamveszteség	(29)	(27)
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	14	(88)

23. Nyereségadó

	2012. december 31.	2013. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(219)	(254)
Halasztott nyereségadó	(94)	(256)
Nyereségadó ráfordítás	(313)	(510)

Az alkalmazott adómértékek a következők 2013-ben és 2012-ben: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A nyereségadó effektív mértéke a törvényileg előírt nyereségadó mértékétől a következő tételek miatt tért el:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Adózás előtti eredmény	2.157	4.474
Számított társasági adó	216	447
Nem adóköteles tételek	(96)	(150)
Átváltási különbözet	(18)	(5)
Társasági adó	102	292
Helyi iparűzési adó	211	218
Nyereségadó	313	510
Effektív adókulcs	14,5%	11,4%

Az effektív adókulcs alakulását jelentősen befolyásolja a - bruttó fedezet alapján számított - helyi iparűzési adó ráfordítás.

24. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2012. december 31.	2013. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	1.844	3.964
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.151.530
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,18	0,39
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.151.530
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,18	0,39

A forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma nem tartalmazza a saját részesvényeket.

A Társaság nem rendelkezett részesvényopciókkal 2013-ban és 2012-ben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

25. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Részvények száma	479.076	509.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	9.582	10.182
Saját részvények (bekerülési értéken)	669	784

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

26. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a - konszolidációba bevont - leányvállalatain (100%), az AIT-Budapest Kft-n (10%) és az Aquincum Technológiai Inkubátor Zrt-n (20% 2013-ban) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban.

Az AIT-Budapest Kft., a vintoCON Kft. és a Graphisoft SE a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2013-ban és 2012-ben, tekintettel az alábbiakra:

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke és egy tagja (Bojár Gábor és Hornung Péter) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagja (Gáthy Tibor) ügyvezetője a vintoCON Kft-nek.

A fenti kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege és a fordulónapi egyenlegek a következők:

Tétel	2012. december 31.	2013. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.496	1.608
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	22	23
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	1	11
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	-	20

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2013-ban és 2012-ben:

- Az AIT-Budapest Kft. és a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. összesen 5.700 m²-t meghaladó irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2013-ban (2012-ben 4.900 m²-t),
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2013-ban és 2012-ben,
- az AIT Budapest Kft. marketing szolgáltatásokat nyújtott a Graphisoft Park SE-nek 2013-ban és 2012-ben,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatásokat nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2013- ban és 2012-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása piaci árakon történik. Az irodabérelti díjak megfelelnek a Csoport más bérlői felé felszámított díjaknak. Az év végén fennálló egyenlegek biztosíték nélküliek, nem kamatozóak és pénzügyileg rendezendők. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2013-ban és 2012-ben.

A Csoport és az AIT-Budapest Kft. között létrejött együttműködési megállapodás részleteit a 27. megjegyzés mutatja be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása	49	50
A kulcsvezetők javadalmazása	194	223
Összesen	243	273

* Kulcsvezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója, valamint a Graphisoft Park Services Kft. ügyvezetője.

A Csoport az igazgatók, az audit bizottsági tagok és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben.

Az igazgatók és a kulcsvezetők érdekeltségei a Graphisoft Park SE-ben:

Név	Pozíció	2012. december 31.		2013. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	100.000	0,93
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági igazgató	5.400	0,05	5.400	0,05
Összesen		4.075.364	38,34	4.015.364	37,77

A Csoport 2013. december 18-án tőzsdén kívüli ügylet keretében 30.000 db Graphisoft Park SE részvényt vásárolt piaci áron (1.142 HUF napi záróárfolyamon) Gáthy Tibortól, a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagjától.

27. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Peres eljárás

A Graphisoft Park bérlője, az AMRI Hungary Kutató Fejlesztő Zrt. 2012. július 23-án bejelentette végelszámolását, amely a bérleti szerződés megszűnéséhez vezetett 2012. augusztus 31-én, annak rendelkezései szerint. Ezt követően mindkét fél különböző bíróságokon peres eljárásokat indított Magyarországon és az Amerikai Egyesült Államokban. Felek 2013. augusztus 27-én peren kívüli egyezséget kötöttek a közöttük folyamatban lévő összes eljárást érintően. A peres eljárással kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor (20. megjegyzés) tartalmazza.

Oktatási célú fejlesztés

A Csoport kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv még nincs elfogadva, de az oktatási program már megkezdődött a Graphisoft Park-ban.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Csoport együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

28. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult túlkínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek.

Devizakockázat:

A Csoport nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek nagy többségben EUR alapúak és fedezik az adósságszolgálatot. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyobb részben HUF-ban merülnek fel.

Kamatláb kockázat:

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása elsősorban a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek (6,7 millió EUR 2013. december 31-én és 7,2 millió EUR 2012. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A kamatlábkkockázat csökkentése érdekében a Csoport bankhiteleinek nagyobb része fix kamatozású (3-5 év fix kamatperiódus a futamidő kezdetétől). A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

A hitelek valós értéke 2013. december 31-én 47.341 ezer EUR, 3,8% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra (2012: 48.936 ezer EUR, 3,9% effektív kamatlábbal).

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlői követelések:

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat mérsékelt a bérlői állomány összetétele és azon tény miatt, hogy az ügyfelek a Graphisoft Parkban találhatóak és a Csoport szolgáltatásait veszik igénybe.

2013-ban és 2012-ben a Csoport 3 vevőjével (SAP Hungary Kft., Microsoft Magyarország Kft., Graphisoft SE) elszámolt árbevétele haladta meg vevőnként az összes árbevétel 10%-át, amely összesen a tárgyévi árbevétel 43,43%-a volt 2013-ban és 42,7%-a 2012-ben.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Csoport a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy alacsony kockázatú értékpapírban (pl. kötvények), megbízható pénzintézeteknél tartja.

Likviditási kockázat:

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket. A Csoport az ingatlanfejlesztési projekteket a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat előre biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2013. és 2012. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2013. és 2012. december 31-ére vonatkozóan:

2013. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.161	16.748	32.746	53.385
Szállítók	-	680	-	-	680
Adókötelezettség	-	178	-	-	178
Egyéb kötelezettségek	-	1.107	-	-	1.107
Pénzügyi kötelezettségek	-	6.126	16.748	32.746	55.350

2012. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.181	15.241	35.865	55.287
Szállítók	-	367	-	-	367
Adókötelezettség	-	121	-	-	121
Egyéb kötelezettségek	-	878	-	-	878
Pénzügyi kötelezettségek	-	5.547	15.241	35.865	56.653

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat

29. Tőkekövetés kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

A Csoport vezetése javaslatot tesz a tulajdonosoknak az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. A Közgyűlés módosíthatja a fizetett osztalék nagyságát, tőkecsökkentéssel visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak, kibocsáthat új részvényeket, vagy visszavásárolhat saját részvényeket.

Az iparágban használatos eljárással összhangban a vezetés az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a hitelek fennálló egyenlege és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A vezetés célja az, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,60 alatt tartsa (összhangban a hitelszerződés előírásaival).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

30. Beszámolók jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2012. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 71.839 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 1.844 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 40 HUF, összesen 406.104 ezer HUF (1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2013. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2014. március 21-ei határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács részvényenként 90 HUF, összesen 911.033.820 ezer HUF (3.068.384 ezer EUR 2013. december 31-én) osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2014. április 23-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

31. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.