

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2014. negyedik negyedév

2015. február 18.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

Örömmel jelenthetjük, hogy a Graphisoft Parkban eddig elkészült 55 ezer négyzetméter iroda, labor és egyetemi terület kihasználtsága 2014 harmadik negyedévének végére elérte a 95%-ot. Ezzel a kihasználtság meghaladta nemcsak az AMRI 2012-ben történt távozása előtti, de még a 2008-as válság előtti szinteket is. Mindezt úgy sikerült elérnünk, hogy eközben a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem kellett változtatni, nem versenyeztünk a jelenleg is túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. A 2014. harmadik negyedéves jelentésünkben a korábbi várakozásainkhoz képest 200 ezer euróval megemelt 2,3 millió euró nyereség előrejelzésünknel további 100 ezer euróval kedvezőbb, 2,4 millió euró adózás utáni eredményt értünk el, köszönhetően többek között az USD-ben denominált tartalékaink felértékelődésének. 2015. évre a 2014. évinél 12%-kal magasabb, 9,5 millió euró árbevéttel és szintén 12%-kal növekvő 2,7 millió euró adózás utáni eredménnyel számolunk. Jelenlegi becslésünk elmarad a korábban előrejelzettől, elsősorban a vártnál alacsonyabb infláció és bérlőinknek összességben a korábban jelzettnél kisebb területnövekedési igénye miatt.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Szokásos tevékenységből származó eredmény*:

	2013.		2014.	
	december 31.		december 31.	
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Bevétel	2.053	2.419	8.125	8.473
Működési költség	(158)	(232)	(938)	(931)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	61	89	115	203
EBITDA	1.956	2.276	7.302	7.745
Értékcsökkenés és amortizáció	(948)	(1.096)	(3.749)	(4.079)
Üzemi eredmény	1.008	1.180	3.553	3.666
Nettó kamatköltség	(195)	(343)	(1.142)	(1.286)
Árfolyamkülönbözet	(26)	52	(88)	222
Adózás előtti eredmény	787	889	2.323	2.602
Nyereségadó	(76)	(145)	(295)	(199)
Adózott eredmény	711	744	2.028	2.403
EBITDA ráta (%)	95,3	94,1	89,9	91,4
Üzemi eredmény ráta (%)	49,1	48,8	43,7	43,3

Rendkívüli eredmény (peres eljárás):

	2013.		2014.	
	december 31.		december 31.	
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Egyéb bevétel (ráfordítás)	160	-	2.151	-
Nyereségadó	(16)	-	(215)	-
Adózott eredmény	144	-	1.936	-

* Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Rendkívüli eredmény” bontásban mutatjuk be. A „Rendkívüli eredmény” kizárólag az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (peres eljárás) kapcsolatos, a bázisidőszakban elszámolt, bevételeket és ráfordításokat tartalmazza. A Társaság teljes eredményét (szokásos és rendkívüli eredmény egyben) a következő oldalon mutatjuk be. Az időszaki összehasonlító elemzéseket a rendkívüli tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Teljes eredmény*:

	2013.		2014.	
	december 31.		december 31.	
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Bevétel	2.053	2.419	8.125	8.473
Működési költség	(158)	(232)	(938)	(931)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	221	89	2.266	203
EBITDA	2.116	2.276	9.453	7.745
Értékcsökkenés és amortizáció	(948)	(1.096)	(3.749)	(4.079)
Üzemi eredmény	1.168	1.180	5.704	3.666
Nettó kamatköltség	(195)	(343)	(1.142)	(1.286)
Árfolyamkülönbözet	(26)	52	(88)	222
Adózás előtti eredmény	947	889	4.474	2.602
Nyereségadó	(92)	(145)	(510)	(199)
Adózott eredmény	855	744	3.964	2.403

Mérlegadatok:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Eszközök összesen	72.419	68.908
Ingatlanok - bekerülési költségen**	61.171	63.151
Bankhitelek	47.149	44.312
Nettó adósság	38.428	41.219

* Ezen az oldalon a Társaság teljes, rendkívüli tételeket is tartalmazó eredményét mutatjuk be. A Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Rendkívüli eredmény” bontásban az előző oldal táblázatai tartalmazzák. A „Rendkívüli eredmény” kizárólag az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (peres eljárás) kapcsolatos, a bázisidőszakban elszámolt, bevételeket és ráfordításokat tartalmazza. Az időszaki összehasonlító elemzéseket a rendkívüli tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.

** A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2013. évi Éves jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.hu), aktualizált értékelést pedig a 2014. évi Éves jelentésben teszünk közzé, melyet 2015. márciusban publikálunk.



Vezetőségi jelentés

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

- 2014. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2015. évi előrejelzés.

2014. évi eredmények

A 2014. évi eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2013-as bázishoz („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) viszonyítva:

- Az **árbevétel** (8.473 ezer euró; Q1: 1.961 ezer euró, Q2: 1.969 ezer euró; Q3: 2.124 ezer euró, Q4: 2.419 ezer euró) 4%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest. A Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj kiesése az árbevételt 400 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette, azonban az újonnan bérbeadott területek bérleti díj bevétele, valamint a bérleti díjak indexálása 750 ezer euróval, azaz 9%-kal növelte.
- A **működési költség** (931 ezer euró; Q1: 184 ezer euró, Q2: 332 ezer euró; Q3: 183 ezer euró, Q4: 232 ezer euró) nem változott 2014-ben 2013-hoz képest. A személyi jellegű költségek az előző évvel azonos szinten alakultak, miközben az ingatlanokkal kapcsolatos költségek csökkenését (a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni) az egyéb működési költségek néhány jelentősebb egyszeri tétel miatti növekedése ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (203 ezer euró; Q1: 29 ezer euró, Q2: 40 ezer euró, Q3: 45 ezer euró, Q4: 89 ezer euró) nettó egyenlege 88 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (4.079 ezer euró; Q1: 937 ezer euró, Q2: 953 ezer euró; Q3: 1.093 ezer euró, Q4: 1.096 ezer euró) 9%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest az újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (7.745 ezer euró; Q1: 1.806 ezer euró, Q2: 1.677 ezer euró, Q3: 1.986 ezer euró, Q4: 2.276 ezer euró) 6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (3.666 ezer euró; Q1: 869 ezer euró, Q2: 724 ezer euró, Q3: 893 ezer euró, Q4: 1.180 ezer euró) 3%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (1.286 ezer euró; Q1: 325 ezer euró, Q2: 305 ezer euró; Q3: 313 ezer euró, Q4: 343 ezer euró) 144 ezer euróval, 13%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest. A kamatköltség 121 ezer euróval csökkent az alacsonyabb hitelkamatok és hiteltartozás eredményeként, a kamatbevétel azonban ennél jóval nagyobb mértékben, 278 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az év során megvalósított jelentős beruházások miatt csökkenő készpénzállomány hatására.
- Az **árfolyamkülönbségek** (2014: 222 ezer euró nyereség; 2013: 88 ezer euró veszteség) lényegesen kedvezőbben alakultak 2014-ben 2013-hoz képest. A 2014. évi árfolyamnyereség jelentős részben abból származik, hogy készpénztartalékaink egy részét az év során az euróval szemben sokat erősödő dollárban tartottuk (közel 2 millió USD, 185 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2014: 199 ezer euró, 2013: 295 ezer euró) a magasabb adóalap (adózás előtti eredmény és korrigált árbevétel) ellenére alacsonyabb az előző évi bázisnál, tekintettel arra, hogy a társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) nagyobb mértékben csökkentette 2014-ben, mint 2013-ban (2014-ben 263 ezer euróval, 2013-ban 150 ezer euróval).



- A **nettó nyereség** (2.403 ezer euró; Q1: 574 ezer euró, Q2: 430 ezer euró, Q3: 655 ezer euró, Q4: 744 ezer euró) 375 ezer euróval, azaz 18%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény az utolsó két negyedévi magas kihasználtság eredményeként 113 ezer euróval, 3%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az árfolyamkülönbségek kedvező alakulásának következtében, a nettó kamatköltség növekedése ellenére 166 ezer euróval, 13%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó egy adóalap csökkentő tétel hatására 96 ezer euróval alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 52.050 m² (2013. negyedik negyedévig 46.000 m²; 2014. júliusig 46.850 m²) bérbeadható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4
84%	84%	84%	84%	80%	81%	90%	95%

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a kihasználtság a 2013. évi 84%-os szintről 2014 elejére 80%-ra csökkent.

Kisebbségi alapterületen működő cégekkel megkötött bérleti megállapodások a kihasználtságot 1%-kal, 81%-ra növelték az első félév végére.

A műemléki területen megvalósult oktatási célú fejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) 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 81%-ról 83%-ra nőtt, az új területek közel 100%-os kihasználtsága mellett.

Júniusban újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk összesen 3.300 m² irodaterületre, melynek hatására októberre a kihasználtság - az előbb említett oktatási célú fejlesztésekkel együtt - elérte a 90%-ot.

A harmadik negyedévben újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk további mintegy 2.000 m² irodaterületre, így a Graphisoft Park kihasználtsága novemberre meghaladta a 95%-ot.

A déli fejlesztési területen megvalósult szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesült 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. szeptembertől 100%-os kihasználtsággal üzemel. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben a központi 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A **központi területen** folyó további beruházások jelenlegi célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 846 ezer eurót fordítottunk 2014-ben (az újonnan kiadott területek kialakításának összes költségével együtt), és várhatóan összesen 500 ezer eurót fordítunk 2015-ben.

A 2,4 hektáros **műemléki terület** összesen 14.000 m² bruttó (10.000 m² bérbeadható hasznos) alapterületű épületeinek 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 kovácműhelye 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 itt folytassák az oktatási tevékenységet. Ennek érdekében további három (az alábbi térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítottunk ki. Az épületek átalakítása befejeződött, azokat 2014. júliusban átadtuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.050 m² hasznos alapterületű **egyetemi campus** alakult ki, mintegy 1.000 diák számára.



A terület utolsó, legnagyobb, a fenti térképen U4 jelű korábbi száraztisztítóban további mintegy 3.000 m² hasznos alapterület valósítható meg. Ennek tervezését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg. Ezt az épületet a felújítás megkezdéséig az egyetemi campus irányából a magyar tudósok portréiból összeállított molinó sorozattal takartuk.





Az oktatási programhoz kapcsolódóan a campus területén egy újabb éttermet és egy kávézót is kialakítottunk, a déli területen pedig felépítettünk egy 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 fős **diákszállót** (a fenti térképen a jobb oldalon), mely 2014. szeptemberben 100%-os kihasználtsággal megkezdte működését.

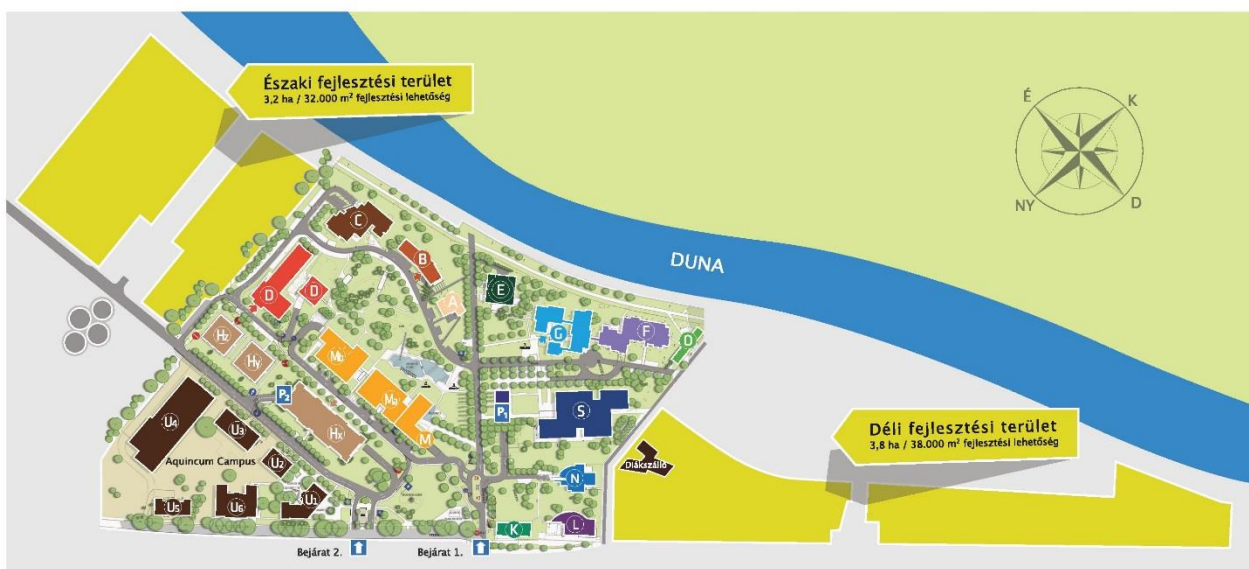




A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró volt. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, 2013-ban 2,1 millió eurót, míg 2014-ben további 5,1 millió eurót, tehát összesen 9,6 millió eurót fordítottunk az 5 műemléki védettségű épület felújítására és 7.050 m² bérbeadható terület kialakítására, valamint a Diákszálló felépítésére. Mivel a műemléki épületeket előre megkötött bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben közel 100%-os kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek igényes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

A déli és északi **fejlesztési területeken** a nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a déli fejlesztési terület mintegy felén a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

Az összesen 7 hektárnyi terület lehetőséget ad további mintegy 70.000 m² bérbeadható nettó terület fejlesztésére, melynek egy részén (az alábbi helyszínrajzon a Déli fejlesztési terület bal oldali szegmense) a Diákszálló felépítésével 2.500 m² 2014-ben már megvalósult, és ezt a területet teljes mértékben előkészítettük további nettó 14.000 m²-es épület felépítésére.



Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- a Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.



Egyéb kiemelt események

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 8 teljes szemeszter teljesült, 2014-ben már összesen 120 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 Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes 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 hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

A jelentéskészítés időpontjában a 2015 tavaszi szemeszter folyik és az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt.

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 felújítása és 2014 júliusában befejeződött átadása után az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola is ide költözött, és így mintegy 1.000 diákkal teljessé vált a korábbi Gázgyár épületeiből átalakított egyetemi campus. Az „Aquincum Campus” névre keresztelt felsőoktatási célú terület ünnepélyes átadására 2014. szeptember 5-én került sor Tarlós István főpolgármester és Bús Balázs kerületi polgármester részvételével.





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. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft, a Graphisoft Park és az AIT-Budapest alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.

Vezetői Részvény Program

A Graphisoft Park SE 2014. július 21-én megtartott közgyűlése jóváhagyta a Társaság Vezetői Részvény Programját, egyúttal felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének megemelésére. Az alaptőke emelés célja dolgozói részvény kibocsátása, oly módon, hogy legfeljebb a felemelt alaptőke 15%-áig terjedő mértékű, 1.876.178 darab 2 euró cent névértékű dolgozói részvény kerüljön kibocsátásra, legfeljebb 37.524 euró értékben. A Vezetői Részvények a névértékükkel arányos mértékű szavazati jogot, míg névértékük egyharmadával arányos (csökkentett) mértékű osztalékra való jogosultságot biztosítanak.

A Vezetői Részvény Program elsődleges célja, hogy a vezető állású munkavállalók Vezetői Részvények révén a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntésekben is érdemben részt tudjanak venni, és ennek során a Társaság érdekeinek elsődlegességét érvényre juttatva, szükség esetén – a törvényi előírások keretei között – eljárhassanak a Társaság érdekeit és ésszerű működését sértő vagy veszélyeztető befolyásszerzési kísérletekkel szemben is. A Vezetői Részvény Programnak ugyanakkor az is a célja, hogy a vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazását és ösztönzését előirányozza annak érdekében, hogy a jelentős felelősséggel járó munkakörök betöltésére a lehető legjobb munkaerőt vonzza, illetve, hogy az ilyen munkakörökben jelenleg is foglalkoztatott vezető állású munkavállalókat megtartsa, és további ösztönzést nyújtson számukra. A Vezetői Részvény Program alapján a dolgozói részvényre való jogosultságról a Társaság Igazgatótanácsa dönt.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2014. július 21-ei közgyűlésén kapott felhatalmazás alapján elhatározta a Társaság alaptőkéjének megemelését új dolgozói részvények kibocsátásával, és ennek megfelelően módosította a Társaság alapszabályát. Az alaptőke-emelés összege 37.523 euró, a kibocsátott dolgozói részvények száma 1.876.167 darab. A változásokat a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2014. december 11-én bejegyezte. A dolgozói részvények a jogosult munkavállalók részére átadásra kerültek.



2015. évi előrejelzés

A 2014. évi tényleges nettó eredményünk 100 ezer euróval jobban alakult az előző negyedéves jelentésünkben megadott 2,3 millió eurós előrejelzésünknel az újonnan bérbeadott területekből származó bérleti díj bevételek, valamint a dollárban (USD) denominált tartalék készpénzállomány átértékeléséből származó árfolyamnyereség negyedik negyedévi növekedésének köszönhetően.

A 2015. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 95%-os (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (a 2013-as számok nem tartalmazzák a peres eljárással kapcsolatos rendkívüli tételeket):

(millió euró)	2013 tény	2014 tény	2015 várható
Bérleti díj bevétel	8,12	8,47	9,5
Működési költség	-0,94	-0,93	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,12	0,21	0,2
EBITDA	7,30	7,75	8,8
Értékcsökkenés	-3,75	-4,08	-4,2
Üzemi eredmény	3,55	3,67	4,6
Nettó kamatköltség	-1,14	-1,29	-1,3
Árfolyamkülönbözet	-0,09	0,22	-
Adózás előtti eredmény	2,32	2,60	3,3
Nyereségadó	-0,29	-0,20	-0,6
Adózott eredmény	2,03	2,40	2,7

A 2015. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- A bérleti díj bevételek várhatóan 1 millió euróval nőnek 2015-ben 2014-hez képest a rendelkezésre álló bérbeadható terület és a kihasználtság jelentős növekedésének (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben) eredményeként.
- A működési költségek várhatóan a 2014-es szinten alakulnak 2015-ben. Az értékcsökkenési leírás mintegy 100 ezer euróval magasabb lesz a 2014-es bázisnál (a 2014-ben üzembe helyezett beruházások többlet értékcsökkenési leírása, és a korábbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése együttes hatására). A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan 100 ezer euróval meghaladja a bázisidőszaki értéket.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2014-es szinten alakul 2015-ben, árfolyamkülönbözetekkel pedig nem számolunk, így a társaság pénzügyi eredménye várhatóan 200 ezer euróval (a 2014. évi árfolyamnyereség összegével) elmarad a 2014-es bázistól.
- Az árbevétel és az adózás előtti eredmény jelentős növekedése a társasági és iparűzési adó kötelezettséget közel 150 ezer euróval növeli. Tekintettel arra, hogy 2015-ben újabb műemléki épületek felújítását nem tervezzük, a kapcsolódó adóalap csökkentő hatással (műemléki felújítás társasági adóalap kedvezménye, 2014-ben 263 ezer euró) sem kalkulálhatunk. Fentieket figyelembe véve a 2015-ös nyereségadó ráfordítás várhatóan 400 ezer euróval meghaladja a 2014-es értéket.
- Fentiek együttes hatásaként 2015-re a 2014. évinél 300 ezer euróval magasabb adózott eredményt várunk.

A 2015. évi bérleti díj bevételre és adózás utáni eredményre vonatkozó előrejelzésünket az előző negyedéves jelentésben megadott becsléshez képest 200 ezer, illetve 100 ezer euróval, 9,5 illetve 2,7 millió euróra csökkentettük, tekintettel a következőkre: a bérleti díj bevételekre vonatkozó előrejelzésünket a vártnál alacsonyabb infláció szerinti indexálás és bérlőinknek összességben a korábban jelzettnél némileg alacsonyabb területnövekedési igénye miatt 200 ezer euróval lefelé módosítottuk, ugyanakkor a működési költségekre vonatkozó várakozásunkat az alacsonyabb infláció és gyengébb forint árfolyam figyelembe vételével 100 ezer euróval csökkentettük.



Előrejelzéseinket 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 bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő 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 bérlők elvesztése sem a jövőben. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft. volt az egyetlen olyan bérlőnk, 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 315 EUR/HUF árfolyammal, 0,1%-os EURIBOR kamatszinttel, 0,5% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló 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 negyedéves jelentés 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, 2015. február 18.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2014. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2015. február 18.

Handwritten signature of Hajba Róbert in purple ink, written over a horizontal line.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Handwritten signature of Kocsány János in purple ink, written over a horizontal line.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2014. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves jelentéshez	8-20

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2014. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2013. december 31.	2014. december 31.
Pénzeszközök	3	10.160	4.822
Vevők	4	453	275
Készletek	5	6	-
Adókövetelés	6	87	107
Egyéb forgóeszközök	7	209	154
Forgóeszközök		10.915	5.358
Befektetési célú ingatlanok	8	61.171	63.151
Egyéb tárgyi eszközök	8	200	276
Részesedések	9	107	100
Halasztott adókövetelés	10	26	23
Befektetett eszközök		61.504	63.550
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.419	68.908
Rövid lejáratú hitelek	11	2.836	2.935
Szállítók	12	680	534
Adókötelezettség	6	178	191
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	1.107	1.361
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.801	5.021
Hosszú lejáratú hitelek	11	44.313	41.377
Halasztott adókötelezettség	10	255	202
Hosszú lejáratú kötelezettségek		44.568	41.579
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		49.369	46.600
Jegyzett tőke		213	250
Eredménytartalék		26.552	25.953
Saját részvények	21	(784)	(962)
Halmozott átváltási különbözet		(2.931)	(2.933)
Saját tőke		23.050	22.308
FORRÁSOK ÖSSZESEN		72.419	68.908

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14	2.053	2.419	8.125	8.473
Árbevétel		2.053	2.419	8.125	8.473
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	40	(27)	(99)	(57)
Személyi jellegű költség	15	(132)	(145)	(576)	(579)
Egyéb működési költség	15	(66)	(60)	(263)	(295)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(948)	(1.096)	(3.749)	(4.079)
Működési költség		(1.106)	(1.328)	(4.687)	(5.010)
Egyéb bevétel	16	221	89	2.266	203
ÜZEMI EREDMÉNY		1.168	1.180	5.704	3.666
Kamatbevétel	17	169	8	335	57
Kamatköltség	17	(364)	(351)	(1.477)	(1.343)
Árfolyamkülönbözet	18	(26)	52	(88)	222
Pénzügyi eredmény		(221)	(291)	(1.230)	(1.064)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		947	889	4.474	2.602
Nyereségadó	19	(92)	(145)	(510)	(199)
ADÓZOTT EREDMÉNY		855	744	3.964	2.403
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		855	744	3.964	2.403
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,08	0,07	0,39	0,24
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,08	0,07	0,39	0,24

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		855	744	3.964	2.403
Értékelési tartalék***		(101)	-	(107)	-
Értékelési tartalékra jutó halasztott adó		11	-	11	-
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		(90)	-	(96)	-
Átváltási különbözet****		(2)	-	2	(2)
Egyéb átfogó jövedelem – végleges**		(2)	-	2	(2)
Egyéb átfogó jövedelem		(92)	-	(94)	(2)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		763	744	3.870	2.401
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		763	744	3.870	2.401

* 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 jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözlet	Saját tőke
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
Adózott eredmény	-	2.403	-	-	-	2.403
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	(2)	(2)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(178)	-	(178)
Osztalék	-	(2.965)	-	-	-	(2.965)
Tőkeemelés	37	(37)	-	-	-	-
2014. december 31.	250	25.953	-	(962)	(2.933)	22.308

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2013.	2014.	2013.	2014.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	947	889	4.474	2.602
Értécsökkenési leírás és amortizáció	948	1.096	3.749	4.079
Kamatköltség	364	351	1.477	1.343
Kamatbevétel	(169)	(8)	(335)	(57)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	30	(7)	15	(28)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(203)	403	215	266
Készletek (növekedése) / csökkenése	(5)	8	(6)	6
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	21	(312)	451	270
Fizetett nyereségadó	(41)	(42)	(244)	(290)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.892	2.378	9.796	8.191
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1.055)	(1.582)	(2.267)	(6.281)
Fizetett kamat (aktivált)	(22)	-	(88)	(94)
Tárgyi eszköz értékesítése	6	-	6	-
Részesedés vásárlása	-	-	(7)	-
Részesedés értékesítése	-	-	-	7
Értékpapír értékesítése	1.811	-	1.811	-
Kapott kamat	341	3	452	45
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	1.081	(1.579)	(93)	(6.323)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(687)	(720)	(2.721)	(2.837)
Fizetett kamat	(358)	(357)	(1.466)	(1.373)
Saját részvény vásárlás	(115)	-	(115)	(178)
Fizetett osztalék	-	-	(1.385)	(2.994)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.160)	(1.077)	(5.687)	(7.382)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	1.813	(278)	4.016	(5.514)
Pénzeszközök az időszak elején	8.372	5.057	6.186	10.160
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(25)	43	(42)	176
Pénzeszközök az időszak végén	10.160	4.822	10.160	4.822

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az 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 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. Az alkalmazotti létszám 17 fő volt 2014. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 17 évben 45.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein mintegy 70.000 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 45.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.050 m ² felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	7,0 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² bruttó alapterületű diákszálló felépült

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2013. december 31.		2014. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.506.493	32,98	3.511.538	28,09
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	29,96	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	121.555	1,14	126.000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	5.400	0,05	6.000	0,05
5% feletti részvényesek	2.705.843	25,45	2.802.189	22,40
Tari István Gábor	1.074.329	10,10	1.074.329	8,59
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.631.514	15,35	1.727.860	13,81
Egyéb részvényesek	3.910.262	36,78	3.768.871	30,12
Saját részvények*	509.076	4,79	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	-	-	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	-	-	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	-	-	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	10.631.674	100,00	12.507.841	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2014. július 21-ei közgyűlésén kapott felhatalmazás alapján elhatározta a Társaság alaptőkéjének megemelését új dolgozói részvények kibocsátásával, és ennek megfelelően módosította a Társaság alapszabályát. Az alaptőke-emelés összege 37.523 euró, a kibocsátott dolgozói részvények száma 1.876.167 darab. A változásokat a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2014. december 11-én bejegyezte. A dolgozói részvények a jogosult munkavállalók részére átadásra kerültek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. 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.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagjai (Bojár Gábor, Dr. Kálmán János, Hornung Péter, Gáthy Tibor és Kocsány János) 2014. június 25-én a következő határozatképes közgyűlés időpontjával lemondtak megbízatásukról, annak érdekében, hogy lehetőséget biztosítsanak a közgyűlés számára új igazgatótanácsi tagok választására, tekintettel az Alapszabályban elfogadott lényeges változásokra, ezen belül különösen az Igazgatótanács megnövekedett hatáskörére. A Társaság 2014. július 21-én megtartott közgyűlése az Igazgatótanács tagjának Dr. Martin Hajdu Györgyöt és Szigeti Andrást megválasztotta, míg Bojár Gábort, Dr. Kálmán Jánost és Kocsány Jánost újraválasztotta.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Dr. Martin Hajdu György és Szigeti András. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2013. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális vagy ciklikus, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
EUR/HUF nyitó:	298,48	310,36	291,29	296,91
EUR/HUF záró:	296,91	314,89	296,91	314,89
EUR/HUF átlag:	297,61	308,36	296,92	308,66

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2013. december 31.	2014. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	10.159	4.821
Pénzeszközök	10.160	4.822

4. Vevők

	2013. december 31.	2014. december 31.
Vevők	453	275
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	453	275

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Készletek

	2013. december 31.	2014. december 31.
Továbbszámlázandó ráfordítások	6	-
Készletek	6	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2013. december 31.	2014. december 31.
Adókövetelés	87	107
Adókötelezettség	(178)	(191)
Nettó adókötelezettség	(91)	(84)

7. Egyéb forgóeszközök

	2013. december 31.	2014. december 31.
Elhatárolt bevételek	166	105
Elhatárolt költségek	17	44
Egyéb követelések	26	5
Egyéb forgóeszközök	209	154

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2013. december 31.	2014. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	61.171	63.151
Egyéb tárgyi eszközök	200	276
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	61.371	63.427

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2013. december 31.	57.263	3.908	61.171
Bruttó érték:			
2013. december 31.	84.953	3.908	88.861
Növekedés	-	5.905	5.905
Aktiválás	8.659	(8.659)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2014. december 31.	93.612	1.154	94.766
Értékcsökkenés:			
2013. december 31.	27.690	-	27.690
Növekedés	3.925	-	3.925
Átváltási különbözet	-	-	-
2014. december 31.	31.615	-	31.615
Nettó érték:			
2014. december 31.	61.997	1.154	63.151

A beruházások 5.905 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések (5.059 ezer EUR),
- a központi területen végzett fejlesztések (846 ezer EUR).

Az aktiválások 8.659 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések (7.826 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett fejlesztések (833 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 1.154 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.141 ezer EUR), valamint a központi területen folyó átalakítási munkák értékét (13 ezer EUR) tartalmazza.

A Társaság 2014-ben 94 ezer EUR (2013-ban 88 ezer EUR) hitelfelvételi költséget aktivált a befejezetlen beruházásokra.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést évente, az éves jelentésben teszünk közzé.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Részesedések

	2013. december 31.	2014. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Aquincum Technológiai Inkubátor Zrt.	7	-
Részesedések	107	100

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

10. Halasztott adó

	2013. december 31.	2014. december 31.
Fejlesztési tartalék	(488)	(537)
Értécsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	237	336
Halasztott adókötelezettség (nettó)	(229)	(179)

11. Hitelek

	2013. december 31.	2014. december 31.
Rövid lejáratú	2.836	2.935
Hosszú lejáratú	44.313	41.377
Hitelek	47.149	44.312

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Szállítók

	2013. december 31.	2014. december 31.
Szállítók - belföldi	680	534
Szállítók	680	534

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2013. december 31.	2014. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	30	38
Bérlői kauciók	688	600
Egyéb kötelezettségek	389	723
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.107	1.361

14. Árbevétel

	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.053	2.419	8.125	8.473
Árbevétel	2.053	2.419	8.125	8.473

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Működési költség

	2013.	2014.	2013.	2014.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	(40)	27	99	57
Személyi jellegű költség	132	145	576	579
Egyéb működési költség*	66	60	263	295
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	948	1.096	3.749	4.079
Működési költség	1.106	1.328	4.687	5.010

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Iroda és telekommunikáció	4	2	14	12
Jog és adminisztráció*	28	29	120	134
Marketing	13	8	53	33
Egyéb	21	21	76	116
Egyéb működési költség	66	60	263	295

* A peres eljárással (22. megjegyzés) kapcsolatos ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	32	51	171	267
Továbbszámlázott beruházási költségek	(28)	(47)	(149)	(235)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	824	908	3.024	2.929
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(773)	(831)	(2.918)	(2.758)
Egyebek*	166	8	2.138	-
Egyéb bevétel (ráfordítás)	221	89	2.266	203

* Az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza a peres eljárással (22. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat: 2.151 ezer EUR nettó bevételt 2013-ban (160 ezer EUR nettó bevételt 2013. negyedik negyedévben).

17. Kamatok

	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	169	8	335	57
Kamatbevétel	169	8	335	57
Fizetett hitelkamatok	(382)	(350)	(1.547)	(1.429)
Egyéb fizetett kamatok	(4)	(1)	(18)	(8)
Aktivált finanszírozási költség	22	-	88	94
Kamatköltség	(364)	(351)	(1.477)	(1.343)
Nettó kamatköltség	(195)	(343)	(1.142)	(1.286)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

	2013.	2014.	2013.	2014.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(42)	2	(61)	18
Nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	16	50	(27)	204
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(26)	52	(88)	222

19. Nyereségadó

	2013.	2014.	2013.	2014.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(3)	(68)	(254)	(249)
Halasztott nyereségadó	(89)	(77)	(256)	50
Nyereségadó ráfordítás	(92)	(145)	(510)	(199)

Az alkalmazott adómértékek a következők: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap		2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	855	744	3.964	2.403
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.148.359	10.082.598	10.151.530	10.097.064
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,08	0,07	0,39	0,24
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.148.359	10.082.598	10.151.530	10.097.064
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,08	0,07	0,39	0,24

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket. A dolgozói részvények után járó jövedelem (csökkentett mértékű osztalék) a dolgozói javadalmazás részeként az eredménykimutatásban a személyi jellegű költségek között kerül elszámolásra.

A részvények adatait a kiegészítő melléklet 1.3. pontja tartalmazza.

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Saját részvények száma	509.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.182	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	784	962

A Társaság 2014. május 12-én tőzsdén kívüli ügylet keretében 40.000 darab Graphisoft Park SE részvényt vásárolt 1.360 forintos részvényenkénti áron Gáthy Tibortól, a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagjától.

22. 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 (16. megjegyzés) tartalmazza.

Oktatási célú fejlesztés

A Társaság 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 időközben elfogadásra került, az egyetemi campus kialakítása és átadása 2014. szeptemberben megtörtént. A 2010-ben elkezdett oktatási program az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola beköltözésével tovább bővült.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Társaság 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 tevékenységekre is.

23. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2014. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2013. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 72.419 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.964 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 90 HUF, összesen 911.034 ezer HUF (2.965 ezer EUR 2014. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

Az osztalékfizetés kezdőnapja 2014. május 29. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

24. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített negyedéves jelentés 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.