

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2014



GRAPHISOFT PARK





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. Az új bérleti szerződéseknek köszönhetően 2014-ben a 2013. évit 4%-kal meghaladó, 8,5 millió euró árbevételt és 18%-kal növekvő, 2,4 millió euró nettó eredményt értünk el, 2015-re pedig a 2014. évinél 12%-kal magasabb, 9,5 euró árbevételt és szintén 12%-kal javuló, 2,7 millió euró nettó eredményt várunk.

Mindez bizonyítja, hogy a 15 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Szokásos tevékenységből származó eredmény*:

	IFRS	IFRS
	2013	2014
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	8.125	8.473
Működési költség	(938)	(931)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	115	203
EBITDA	7.302	7.745
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.749)	(4.079)
Üzemi eredmény	3.553	3.666
Nettó kamatköltség	(1.142)	(1.286)
Árfolyamkülönbözet	(88)	222
Adózás előtti eredmény	2.323	2.602
Nyereségadó	(295)	(199)
Adózott eredmény	2.028	2.403
EBITDA ráta (%)	89,9	91,4
Üzemi eredmény ráta (%)	43,7	43,3

Rendkívüli eredmény (peres eljárás):

	IFRS	IFRS
	2013	2014
	ezer EUR	ezer EUR
Egyéb bevétel (ráfordítás)	2.151	-
Nyereségadó	(215)	-
Adózott eredmény	1.936	-

* Ezen az oldalon a Csoport 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 Csoport 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*:

	IFRS	IFRS
	2013	2014
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	8.125	8.473
Működési költség	(938)	(931)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	2.266	203
EBITDA	9.453	7.745
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.749)	(4.079)
Üzemi eredmény	5.704	3.666
Nettó kamatköltség	(1.142)	(1.286)
Árfolyamkülönbözet	(88)	222
Adózás előtti eredmény	4.474	2.602
Nyereségadó	(510)	(199)
Adózott eredmény	3.964	2.403
Ingtatlanok könyv szerinti értéke	61.171	63.151
Ingtatlanok valós értéke**	133.655	156.920
Könyv szerinti nettó eszközérték	23.050	22.308
Valós nettó eszközérték***	95.342	116.176
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma****	10.122.598	10.082.598
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	9,4	11,5

* Ezen az oldalon a Csoport teljes, rendkívüli tételeket is tartalmazó eredményét mutatjuk be. A Csoport 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 valós értékére vonatkozó becslést a Konszolidált éves beszámoló 11. megjegyzése tartalmazza.

*** A könyv szerinti és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Konszolidált éves beszámoló 25. megjegyzése tartalmazza.

**** Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Csoport tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket.



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** (2014: 8.473 ezer euró; 2013: 8.125 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 bérbe adott területek bérleti díj bevétele, valamint a bérleti díjak indexálása 750 ezer euróval, azaz 9%-kal növelte.
- A **működési költség** (2014: 931 ezer euró; 2013: 938 ezer euró) lényegében 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** (2014: 203 ezer euró; 2013: 115 ezer euró) nettó egyenlege 88 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2014: 4.079 ezer euró; 2013: 3.749 ezer euró) 9%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest az újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2014: 7.745 ezer euró; 2013: 7.302 ezer euró) 6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2014: 3.666 ezer euró; 2013: 3.553 ezer euró) 3%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2014: 1.286 ezer euró; 2013: 1.142 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** (2014: 2.403 ezer euró; 2013: 2.028 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 árfolyamkülönbsétek 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 52.000 m² (2013. negyedik negyedévig 46.000 m²; 2014. júliusig 46.800 m²) bérbe adható 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	2014Q3	2014Q4
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.

Kisebb 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 bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.200 m²-rel, 52.000 m²-re, a kihasználtság pedig 81%-ról 83%-ra nőtt, az új területek közel 100%-os kihasználtsága mellett.

A második félévben újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk összesen 5.300 m² irodaterületre, melynek hatására a kihasználtság az év végére meghaladta a 95%-ot.

A déli fejlesztési területen megvalósult szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesült 3.000 m² 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** épületeinek felújítását 2010-ben megkezdjük. Az egykori Gázgyár felújított (az alábbi térképen U1 jelű) közel 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 épület 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 7.000 m² hasznos alapterületű **egyetemi campus** alakult ki, mintegy 1.000 diák számára.



A terület utolsó, legnagyobb, a fenti térképen U4 jelű korábbi száraztisztító épületének fejlesztését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg. Ezt az épületet a felújítás megkezdéséig az egyetemi campus irányából magyar tudósok portréiból összeállított molinó sorozattal takartuk.



Az U4 jelű épületet a hozzá tartozó területtel a fejlesztés megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.



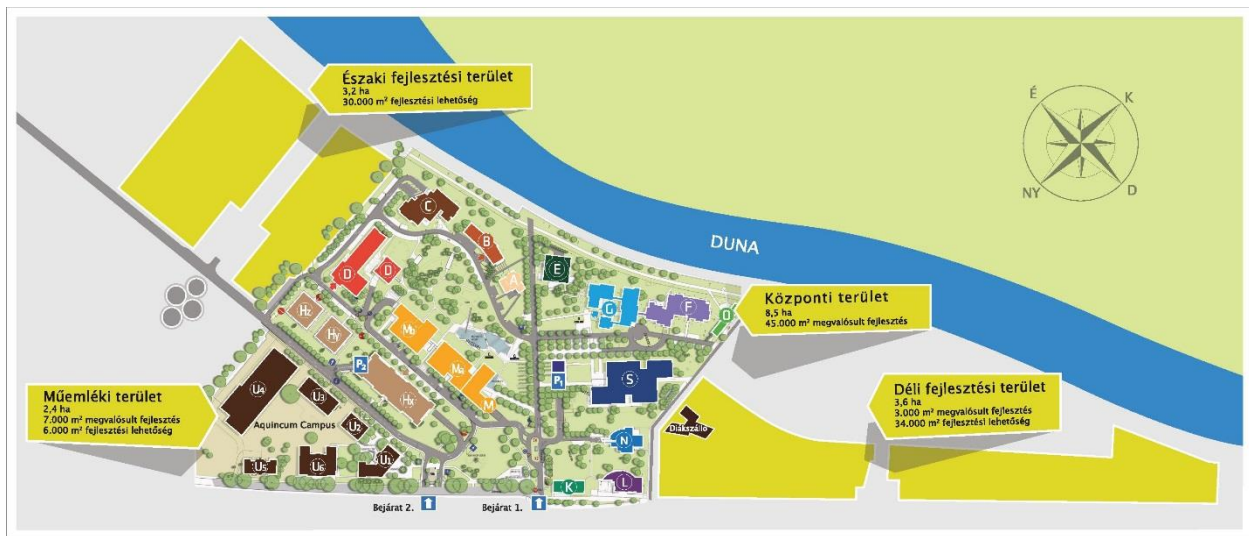
Az oktatási programhoz kapcsolódóan a campus területén egy újabb éttermet és egy kávézót is kialakítottunk, a déli területen pedig felépítettünk egy 3.000 m² alapterületű, 85 fős **diákszállót** (a fenti térképen a jobb oldalon), mely 2014. szeptemberben 100%-os kihasználtsággal megkezdte működését.





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 7.000 m² bérbe adható 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 Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár **fejlesztési terület** (északi és déli fejlesztési területek, valamint a műemléki tömb egy része) amely lehetőséget ad összesen további 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.



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 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 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 bérbé adható 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, árfolyamkülönbségekkel pedig nem számolunk, így a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 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 iparüzési 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.

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 lejáráó 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 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2015. március 19.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2014. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2015. március 19.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2014. 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	10-51

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

Az összevont (konszolidált) éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2014. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 68.908 ezer euró a mérleg szerinti eredmény 2.403 ezer euró 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

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.

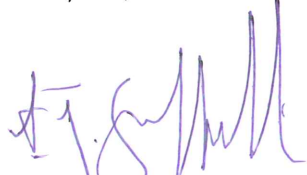
Vélemény

6.) Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2014. 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: az összevont (konszolidált) üzleti jelentésről készült jelentés

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság mellékelt 2014. 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 2014. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2014. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. március 19.



Alan Griffiths
Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Bodócsy Ágnes
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007117

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	4	10.160	4.822
Vevők	5	453	275
Készletek	6	6	-
Adókövetelés	7	87	107
Egyéb forgóeszközök	8	209	154
Forgóeszközök		10.915	5.358
Befektetési célú ingatlanok	9, 11	61.171	63.151
Egyéb tárgyi eszközök	9	200	276
Részesedések	12	107	100
Halasztott adókövetelés	13	26	23
Befektetett eszközök		61.504	63.550
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.419	68.908
Rövid lejáratú hitelek	14	2.836	2.935
Szállítók	15	680	534
Adókötelezettség	7	178	191
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16	1.107	1.361
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.801	5.021
Hosszú lejáratú hitelek	14	44.313	41.377
Halasztott adókötelezettség	13	255	202
Hosszú lejáratú kötelezettségek		44.568	41.579
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		49.369	46.600
Jegyzett tőke	1.3	213	250
Eredménytartalék		26.552	25.953
Saját részvények	24	(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 konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2013. december 31.	2014. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	17	8.125	8.473
Árbevétel		8.125	8.473
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	(99)	(57)
Személyi jellegű költség	18	(576)	(579)
Egyéb működési költség	18	(263)	(295)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 18	(3.749)	(4.079)
Működési költség		(4.687)	(5.010)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	19	2.266	203
ÜZEMI EREDMÉNY		5.704	3.666
Kamatbevétel	20	335	57
Kamatköltség	20	(1.477)	(1.343)
Árfolyamkülönbözet	21	(88)	222
Pénzügyi eredmény		(1.230)	(1.064)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		4.474	2.602
Nyereségadó	22	(510)	(199)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.964	2.403
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.964	2.403
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	0,39	0,24
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	0,39	0,24

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2013. december 31.	2014. december 31.
Adózott eredmény		3.964	2.403
Értékelési tartalék*		(107)	-
Értékelési tartalékra jutó halasztott adó		11	-
Átváltási különbözet**		2	(2)
Egyéb átfogó jövedelem***		(94)	(2)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.870	2.401
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.870	2.401

* Értékesíthető értékpapírok valós érték változása.

** Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete.

*** Visszaforduló, későbbi időszakokban bizonyos feltételek teljesülése esetén az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	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 különbözet	-	-	-	-	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
Átváltási különbözet	-	-	-	-	(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 24. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 30. megjegyzés tartalmazza

*** A tőkeemeléssel kapcsolatos információkat az 1.3. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	2013. december 31.	2014. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	4.474	2.602
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	3.749	4.079
Kamatköltség	1.477	1.343
Kamatbevétel	(335)	(57)
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	15	(28)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	215	266
Készletek (növekedése) / csökkenése	(6)	6
Kötelezettségek növekedése	451	270
Fizetett nyereségadó	(244)	(290)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	9.796	8.191
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(2.202)	(6.047)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(65)	(234)
Fizetett kamat - aktivált	(88)	(94)
Tárgyi eszköz értékesítése	6	-
Részesedés vásárlása	(7)	-
Részesedés értékesítése	-	7
Értékpapír értékesítése	1.811	-
Kapott kamat	452	45
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(93)	(6.323)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(2.721)	(2.837)
Fizetett kamat	(1.466)	(1.373)
Saját részvény vásárlása	(115)	(178)
Fizetett osztalék	(1.385)	(2.994)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(5.687)	(7.382)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	4.016	(5.514)
Pénzeszközök az időszak elején	6.186	10.160
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(42)	176
Pénzeszközök az év végén	10.160	4.822

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. 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 (cégjegyzékszama 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 16 fő volt 2014-ben (14 fő 2013-ban).

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben összesen 55.000 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. A terület további részein mintegy 70.000 m² irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern irodapark 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 terület	2,4 hektár terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m ² felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit a 9. és 11. megjegyzések mutatják be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(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

* Az Igazgatótanács korábbi (2014. július 21-ig) tagjainak részvénytulajdona a következő volt 2013. december 31-én: Hornung Péter – 530.426 darab (5,00%), Gáthy Tibor – 100.000 darab (0,93%).

** A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 24. 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 Társaság 5% feletti részvényese, Tari István Gábor 2015. március 16-án elhunyt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

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

2.1. A beszámolóképzés 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

Változás a befektetési célú ingatlanok valós értékének bemutatásában

2014. január 1-től a Csoport a valós értéket a fejlesztési területek (építési telkek) esetében is az ingatlan jövedelemtermelő képessége alapján határozza meg. 2013. december 31-ig a valós érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési költség volt. A jövedelem alapú értékelés a menedzsment véleménye szerint valószínűsíthetően jobban tükrözi a területek valós értékét, különös tekintettel a vásárlás óta eltelt időre és piaci változásokra. A számviteli politika változásának az összehasonlító adatokra gyakorolt hatását a 11. megjegyzésben ismertetjük.

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések

2014-ben 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 2014. 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 2014. január 1-jétől előremutatóan 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 27 Egyedi beszámolók (átdolgozva 2011-ben)
- IAS 28 Befektetések társult vállalatokban és közös vezetésű vállalatokban (átdolgozva 2011-ben)
- IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás
- IAS 36 Eszközök értékvesztése
- IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés
- IFRS 10 Konszolidált beszámolók
- IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok
- IFRS 12 Más vállalkozásokban való érdekeltségek közzététele
- IFRIC 21 Adófizetések
- IFRS-ek módosításai

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IAS 27 Egyedi beszámolók (átdolgozva 2011-ben): A módosítás a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. Az új IFRS 10 és IFRS 12 standardok kibocsátásának következtében az IAS 27 már csak a leányvállalatokban, a közös vezetésű vállalkozásokban és a társult vállalkozásokban meglévő részesedések egyedi beszámolóiban történő bemutatásával foglalkozik. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IAS 28 Befektetések társult vállalatokban és közös vezetésű vállalatokban (átdolgozva 2011-ben): A módosítás a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. 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 módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

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

IAS 36 Eszközök értékvesztése: A módosítás a 2014. január 1-jén, vagy azt követően kezdődő üzleti évre alkalmazható. A módosítás értelmében azon jövedelemtermelő egységek esetében, amelyekhez goodwillt vagy más határozatlan idejű hasznos élettartammal bíró immateriális eszközt rendeltek hozzá, nem szükséges a megtérülő értéket bemutatni, ha ahhoz kapcsolódóan értékvesztés vagy értékvesztés visszairás nem került elszámolásra. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IAS 39 Pénzügyi Instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés. A módosítás a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. 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 módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 10 Konzolidált beszámolók: A standard a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. Az IFRS 10 helyettesíti az IAS 27 Konzolidált és egyedi beszámolók 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 bevezetésének nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok: A standard a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. Az IFRS 11 helyettesíti 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 bevezetésének nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 12 Más vállalkozásokban való érdekeltségek közzététele: A standard a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. 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. A standard bevezetésének csak a beszámoló bemutatására van hatása, viszont nincs hatása a Csoport pénzügyi helyzetére és eredményére.

IFRIC 21 Adófizetések: Az értelmezés a 2014. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. 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 értelmezésnek nincs jelentős hatása a Csoport kimutatásaira.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az IFRS-ek módosításai:

A lenti módosítások a 2014. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évtől alkalmazandók.

Az IFRS-ek módosításai – 2010-2012:

IAS 16 Tárgyi eszközök: A módosítás szerint a tárgyi eszköz átértékelése alapulhat a bruttó és a nettó könyv szerinti értéken is attól függően, hogy melyikre áll rendelkezésre megfigyelhető adat. Emellett a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés a bruttó érték és a könyv szerinti érték közötti különbségnek felel meg. A módosítás visszamenőleg alkalmazandó.

IAS 38 Immateriális javak: A módosítás szerint az immateriális jószág átértékelése alapulhat a bruttó és a nettó könyv szerinti értéken is attól függően, hogy melyikre áll rendelkezésre megfigyelhető adat. Emellett a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés a bruttó érték és a könyv szerinti érték közötti különbségnek felel meg. A módosítás visszamenőleg alkalmazandó.

IAS 24 Kapcsolt felekkel kapcsolatos közzétételek: A módosítás szerint egy felsővezetői szolgáltatásokat nyújtó társaság kapcsolt félnek minősül és nyilatkoznia kell erről. Amennyiben egy társaság igénybe vesz ilyen szolgáltatásokat, be kell mutatnia az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket. A módosítás visszamenőleg alkalmazandó.

IFRS 2 Részvény-alapú juttatások: A módosítás több helyen pontosítja a teljesítménytől és szolgálattól függő megszolgálási feltétel definícióját: (i) a teljesítménytől függő feltételnek szolgálattól függő elemet is tartalmazni kell; (ii) a teljesítménytől függő feltételnek teljesülni kell, miközben a másik fél a szolgáltatást nyújtja; (iii) a teljesítménytől függő feltétel kapcsolódhat a társaság saját, vagy a csoport más tagjának működéséhez vagy tevékenységéhez; (iv) a teljesítménytől függő feltétel lehet piaci és nem piaci is. Amennyiben a szolgáltatást nyújtó fél bármely okból felhagy a szolgáltatás nyújtásával a megszolgálási időszak során, akkor a szolgálathoz kötött feltétel nem tekintendő teljesítettnek. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

IFRS 3 Üzleti kombinációk: A módosítás meghatározza, hogy üzleti kombinációból eredő függő ellenértéket tartalmazó megállapodást, amelyet kötelezettségként vagy követelésként mutat ki a társaság, utólagosan eredménnyel szemben valóban kell értékelni függetlenül attól, hogy az IFRS 9 (vagy az IAS 39) hatálya alá esnek. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

IFRS 8 Működési szegmensek: A módosítás szerint a társaságnak be kell mutatni a menedzsment feltételezéseit, amelyeket felhasználva szegmenseket vontak össze (az IFRS 8.12 alapján), ideértve egy leírást az összevont működési szegmensekről és a felhasznált gazdasági jellemzőikről (pl. értékesítés és bruttó árresek), amelyek alapján megállapították, hogy a szegmensek hasonlóak. A másik módosítás szerint a szegmens eszközeinek levezetése a teljes eszközértékből csak akkor szükséges, ha a szegmens eszközeinek levezetéséről szóló kimutatást a fő döntéshozó egyébként is megkapja, hasonlóan a szegmenshez tartozó kötelezettségekhez. A módosítások visszamenőleg alkalmazandók.

Az IFRS-ek módosításai – 2011-2013:

IAS 40 Befektetési célú ingatlanok: Az IAS 40 standard kiegészítő szolgáltatások fogalma megkülönbözteti a befektetési célú ingatlant és a saját használatú ingatlant (tárgyi eszközt). A módosítás szerint nem az IAS 40 standard kiegészítő szolgáltatások fogalma, hanem az IFRS 3 standard dönti el, hogy egy tranzakció eszközvásárlásnak vagy üzleti kombinációnak minősül. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

IFRS 3 Üzleti kombinációk: A módosítás tisztázza, hogy nem csak a közös vezetésű vállalatok, hanem a közös megállapodások sem tartoznak az IFRS 3 standard hatálya alá. Ez a felmentés csak a közös megállapodások saját pénzügyi kimutatásaira vonatkozik. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IFRS 13 Valós értékelés: A módosítás szerint a portfólió alapon történő felmentés nemcsak a pénzügyi eszközökre és kötelezettségekre, hanem minden egyéb, az IFRS 9 (IAS 39) standard hatálya alá tartozó szerződésre vonatkozik. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

Az IFRS-ek módosításainak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de a 2014. január 1-jén induló üzlet évre vonatkozóan még nem léptek hatályba

IAS 16 Tárgyi eszközök: A módosítás az elfogadott módszerek az értékcsökkenés elszámolásával kapcsolatban tisztázza, hogy az árbevétel inkább az üzletmenet folytatásából (melynek az eszköz egy részét képezi) származó gazdasági hasznokat tükrözi, nem pedig az eszköz felhasználása révén keletkező gazdasági hasznokat. Ennek eredményeként egy árbevételre alapuló módszer a tárgyi eszközök értékcsökkenésére nem alkalmazható. A módosítás 2016. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó.

IAS 38 Immateriális javak: A módosítás az elfogadott módszerek az értékcsökkenés elszámolásával kapcsolatban tisztázza, hogy az árbevétel inkább az üzletmenet folytatásából (melynek az eszköz egy részét képezi) származó gazdasági hasznokat tükrözi, nem pedig az eszköz felhasználása révén keletkező gazdasági hasznokat. Ennek eredményeként egy árbevételre alapuló módszer az immateriális javak amortizációja esetén csak korlátozott esetben alkalmazható. A módosítás 2016. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: 2014 júliusában az IASB kiadta az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok végleges változatát, mely tükrözi a projekt valamennyi szakaszát, és kiváltja IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés standardot, valamint az IFRS 9 valamennyi korábbi változatát. A standard új követelményeket vezet be besorolásra, értékelésre, értékvesztésre és fedezeti elszámolásra vonatkozóan. A standard 2018. január 1-től, vagy azt követő üzleti évre alkalmazandó visszamenőlegesen, az összehasonlító időszak bemutatása nem kötelező.

IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok: a módosítás szerint a közös tevékenységben szerzett részesedés elszámolására az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard szabályai alkalmazandók, amennyiben a közös tevékenység üzletnek minősül. A módosítás azt is tisztázza, közös tevékenységben meglévő részesedést nem kell átértékelni további részesedés megszerzésekor, amennyiben a közös vezetés továbbra is fennáll. A módosítás nem vonatkozik arra az esetre, ha a közös vezetést gyakorló felek, beleértve a pénzügyi kimutatást készítő társaságot, ugyanazon anyavállalat ellenőrzése alatt állnak. A módosítás érvényes a kezdeti akvizícióra, valamint a további érdekeltségek megszerzésére is. A standard 2016. január 1-től alkalmazandó.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződések árbevétele: A 2014 májusában kiadott IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekkel keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne. Az IFRS 15 egy strukturáltabb megközelítéssel szolgál az árbevétel mérésére és kimutatására vonatkozóan. Az új árbevétel-standard valamennyi társaságra vonatkozik, és felülírja az IFRS valamennyi jelenleg érvényben lévő, árbevétel kimutatásra vonatkozó követelményeit. A standard 2017. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó.

A menedzsment megítélése szerint ezen módosítások bevezetésének nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira, kivéve az IFRS 9 alkalmazásba vételének, amelynek lehet hatása a Csoport pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére, illetve az IFRS 15 alkalmazásba vételének, amelynek hatásait a Csoport jelenleg vizsgálja.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat. Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A konszolidációba bevont leányvállalatok főbb adatai 2014-ben és 2013-ban 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	-

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	2013. december 31.	2014. 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 árfolyamvesztés 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:

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2013	2014
EUR/HUF nyitó:	291,29	296,91
EUR/HUF záró:	296,91	314,89
EUR/HUF átlag:	296,92	308,66

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 osztaléokra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport minden mérlegfordulónapon felméri, 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 bizonyossággént 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.

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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 értékelés alapján kerül megállapításra.

Értékelési elvek:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az ingatlan jövedelemtermelő képessége alapján kerül megállapításra.

Értékelési eljárások:

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 és a hitelezők hozamelvárását (tőkekölség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Épületek esetében az időszaki pénzáram az ingatlanból származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az épület valós értéke.

Fejlesztési területek (építési telkek) esetében az időszaki pénzáram a területen - a Csoport által meghatározott fejlesztési terv szerint - megvalósítható épületekből származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel, csökkentve a fejlesztés megvalósításának költségeivel (infrastruktúra, területrendezés, épület építési költsége és egyéb költségek), csökkentve továbbá a fejlesztési területekkel kapcsolatban a fejlesztés várható megvalósulásáig felmerülő költségekkel (telekadó és egyéb költségek). Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege a fejlesztési terület valós értéke.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 11. 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;

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- (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 követeléseként szerepelnek, amely a mindenkorai pénzügyi lízing követelés kamatkövetelések nélküli összegével egyezik meg. A pénzügyi bevételt az eredménykimutatásban számoljuk el.

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 módszerrel 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 ületmenet 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. Dolgozói részvények

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvények után járó jövedelem (csökkentett mértékű osztalék) a dolgozói javadalmazás részeként az eredménykimutatásban a személyi jellegű költségek között kerül elszámolásra abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.20. 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.

2.21. 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).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

2.22. Osztalék

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

2.23. 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.

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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

2.24. Üzemi eredmény

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

2.25. Szegmens információ

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

2.26. 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, különösen a fejlesztési területek esetében, becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 11. 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 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

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

5. Vevők

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

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Nem esedékes	168	182
3 hónapon belül lejárt	113	54
3 és 12 hónap között lejárt	172	30
12 hónapon túl lejárt	-	9
Vevők	453	275

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Készletek

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

7. Adókövetelés és adókötelezettség

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

8. Egyéb forgóeszközök

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. 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:								
2012. december 31.	<u>58.733</u>	<u>3.521</u>	<u>62.254</u>	<u>116</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>199</u>	<u>62.453</u>
Bruttó érték:								
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252	280	152	-	432	86.684
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.	<u>84.953</u>	<u>3.908</u>	<u>88.861</u>	<u>307</u>	<u>168</u>	<u>-</u>	<u>475</u>	<u>89.336</u>
Értékcsökkenés:								
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.	<u>27.690</u>	<u>-</u>	<u>27.690</u>	<u>193</u>	<u>82</u>	<u>-</u>	<u>275</u>	<u>27.965</u>
Nettó érték:								
2013. december 31.	<u>57.263</u>	<u>3.908</u>	<u>61.171</u>	<u>114</u>	<u>86</u>	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>61.371</u>
Bruttó érték:								
2013. december 31.	84.953	3.908	88.861	307	168	-	475	89.336
Növekedés	-	5.905	5.905	-	-	233	233	6.138
Aktiválás	8.659	(8.659)	-	173	60	(233)	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	(5)	(2)	-	(7)	(7)
2014. december 31.	<u>93.612</u>	<u>1.154</u>	<u>94.766</u>	<u>475</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>701</u>	<u>95.467</u>
Értékcsökkenés:								
2013. december 31.	27.690	-	27.690	193	82	-	275	27.965
Növekedés	3.925	-	3.925	127	26	-	153	4.078
Átváltási különbözet	-	-	-	(2)	(1)	-	(3)	(3)
2014. december 31.	<u>31.615</u>	<u>-</u>	<u>31.615</u>	<u>318</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>425</u>	<u>32.040</u>
Nettó érték:								
2014. december 31.	<u>61.997</u>	<u>1.154</u>	<u>63.151</u>	<u>157</u>	<u>119</u>	<u>-</u>	<u>276</u>	<u>63.427</u>

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést a 11. megjegyzés tartalmazza.

10. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2012. december 31.	1	1	2013. december 31.	-	-
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2012. december 31.	47	47	2013. december 31.	47	47
Növekedés	-	-	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2013. december 31.	47	47	2014. december 31.	48	48
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2012. december 31.	46	46	2013. december 31.	47	47
Növekedés	1	1	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2013. december 31.	47	47	2014. december 31.	48	48
Nettó érték:			Nettó érték:		
2013. december 31.	-	-	2014. december 31.	-	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslés eredményét mutatja be:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Irodapark	112.674	122.500
Campus	9.602	13.432
Épületek	122.276	135.932
Fejlesztési területek*	17.572	20.988
Valós érték**	139.848	156.920
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége***	(6.193)	-
Valós érték a beszámoló szerint	133.655	156.920

* 2014. január 1-től a Csoport a valós értéket a fejlesztési területek (építési telkek) esetében is az ingatlan jövedelemtermelő képessége alapján határozza meg. Az eltérő időszaki értékelések összehasonlíthatósága érdekében a fejlesztési területek jövedelem alapú értékelését 2013. december 31-re is elvégeztük. A 2013. évi beszámolóban a valós érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési költség volt, 2013. december 31-én 13.179 ezer euró.

** A 2014. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 7,25%, a fejlesztési területeknél 8,25% tőkeköltség, a campusnál 100%-os, az irodaparknál 90%-os hosszú távú kihasználtság feltételezéssel számolva. A 2013. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 7,75%, a fejlesztési területeknél 8,75% tőkeköltség, a campusnál 100%-os, az irodaparknál 90%-os hosszú távú kihasználtság feltételezéssel számolva. Az értékelésnél használt főbb feltételezéseket a fejezet további részében részletesen bemutatjuk.

*** A fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége a 2013. december 31-én az oktatási célú fejlesztési program keretében a műemléki területen (U2, U5 és U6 jelű épületek felújítása) és a déli fejlesztési területen (diákszálló felépítése) folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projekt várható hátralévő befejezési költségét tartalmazza (a projekt teljes költsége csökkentve a 2013. december 31-éig felmerült fejlesztési költséggel).

11.1. Befektetési célú ingatlanok

Irodapark:

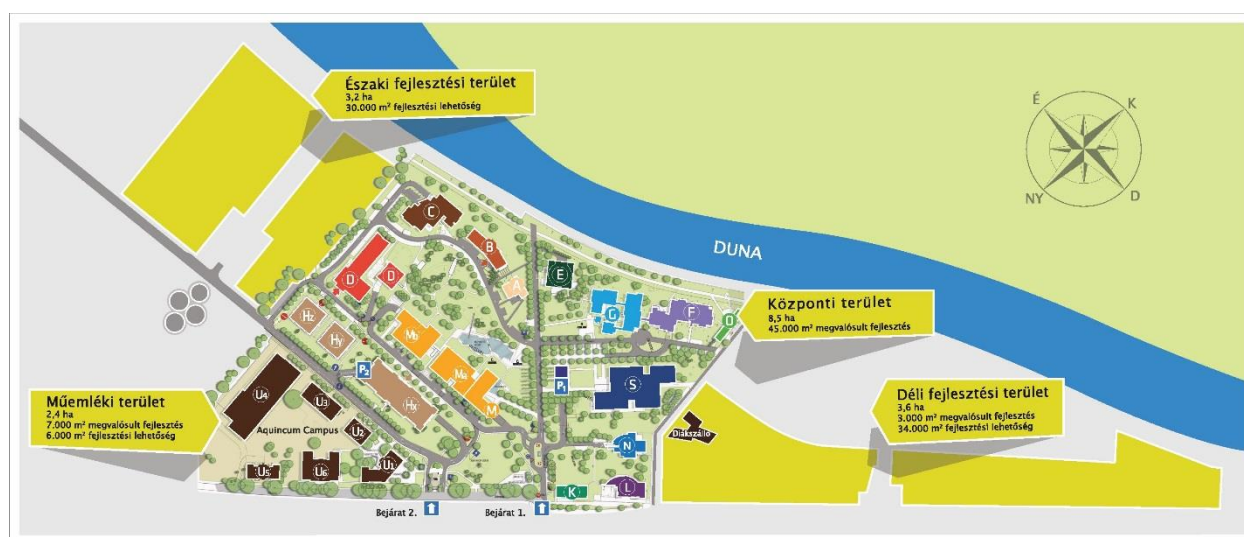
A Graphisoft Park központi 8,5 hektáros területén elhelyezkedő irodapark magába foglal kilenc, összesen 45.000 m² bérbe adható iroda- és laborterülettel rendelkező irodaépületet, egy raktárépületet, két éttermi és egy kiszolgáló épületet. Az irodapark fejlesztése 1996-ban kezdődött, az első épületek 1998-ban, míg az utolsó (H jelű) épület 2009-ben kerültek átadásra. Az irodaépületek kihasználtsága 2014. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában 94%.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Campus:

A Graphisoft Park 2,4 hektáros műemléki területén található az egykori Gázgyár műemléki védettségű épületeiből kialakított oktatási campus. Az épületek felújítása és az oktatási campus kialakítása 2010-ben kezdődött. 2013. december 31-ig 1.800 m² (U1 és U3 jelű épületek), 2014. december 31-ig további 5.200 m² (U2, U5 és U6 jelű épületek), tehát összesen 7.000 m² hasznos alapterületű oktatási épületet alakítottunk ki. Az oktatási programhoz kapcsolódóan a déli területen felépítettünk és 2014-ben átadtunk egy 3.000 m² hasznos alapterületű, 85 fős diákszállót. A campus és a hozzá tartozó diákszálló kihasználtsága 2014. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában 100%.

A műemléki terület utolsó, legnagyobb (U4 jelű) épületének felújítása a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődött meg. Ezt az épületet a hozzá tartozó területtel a felújítás megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.



Fejlesztési területek:

A Graphisoft Parkhoz tartozik összesen 7 hektár szabad fejlesztési terület (a déli fejlesztési terület a diákszállóhoz tartozó terület kivételével, az északi fejlesztési terület, továbbá a műemléki terület egy része a rajta elhelyezkedő U4 jelű épülettel), amely lehetőséget ad összesen 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

11.2. Értékelési elvek, eljárások, feltételezések

Értékelési elvek:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján került megállapításra.

Értékelési eljárások:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készültek.

A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőke költség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Épületek esetében az időszaki pénzáram az ingatlanból származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az épület valós értéke.

Fejlesztési területek (építési telkek) esetében az időszaki pénzáram a területen - a Csoport által meghatározott fejlesztési terv szerint - megvalósítható épületekből származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel, csökkentve a fejlesztés megvalósításának költségeivel (infrastruktúra, területrendezés, épület építési költsége és egyéb költségek), csökkentve továbbá a fejlesztési területekkel kapcsolatban a fejlesztés várható megvalósulásáig felmerülő költségekkel (telekadó és egyéb költségek). Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege a fejlesztési terület valós értéke.

A befektetési célú ingatlanok értékelésének elveit és módszereit részletesen a 2.9 megjegyzés (Számviteli politika) mutatja be.

Feltételezések:

A 2014. és 2013. december 31-ére vonatkozó értékeléseket a Csoport készítette.

Az értékelésnél használt fő feltételezések a következők voltak:

- Megkötött és érvényes bérleti szerződések futamideje alatt a szerződésben foglalt bérleti díjakkal, a szerződések lejáratát követően az aktuális (indexált) piaci bérleti díjakkal számoltunk.
- Az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségeket a Csoport aktuális költségszintjén (bevételek 11%-a) terveztük.
- Az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket az aktuális (indexált) piaci újraelőállítási költség figyelembe vételével határoztuk meg (2% évente).
- Az újraelőállítási költség számításánál az aktuális (indexált) fajlagos piaci építési költségeket vettük figyelembe.
- A 2013. december 31-ei értékelésnél az épületek kihasználtságára vonatkozóan azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az irodapark kihasználtsága az akkori 80%-os szintről 90%-ra nő 2020-ig, az oktatási campus kihasználtsága pedig 100% lesz az épületek átadását követően. 2014. során az irodapark kihasználtsága 80%-ról 94%-ra nőtt, a campus fejlesztés alatt álló épületei pedig átadásra kerültek. A 2014. december 31-ei értékelésnél az oktatási campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezéssel éltünk, összhangban a megkötött bérleti szerződésekkel, az irodák esetén azonban hosszabb távon nem számolunk a jelenlegi 94%-os kihasználtsággal, hanem a korábbi gyakorlatnak megfelelően 90%-os hosszú távú kihasználtságot feltételezünk.
- A fejlesztési területeken irodai célú fejlesztés megvalósításával számolunk. A fejlesztési ütemezést a Graphisoft Parkban eddig elkészült épületek fejlesztési ütemének figyelembe vételével becsültük.
- Az épületek (irodapark és campus) 2014. december 31-ei értékelésénél 7,25%, míg a 2013. december 31-ei értékelésénél 7,75%-os tőkeköltséget (diszkontráta) feltételeztünk. A fejlesztési területek esetében, figyelembe véve a tervezett fejlesztések megvalósításában rejlő kockázatokat, az elkészült épületeknél magasabb, 8,25%, illetve 8,75% éves tőkeköltség (diszkontráta) feltételezéssel éltünk.
- A jövőbeni bevételek és költségek meghatározásához az Európai Központi Bank aktuális hosszú távú inflációs prognózisát használtuk.

Az értékelésnél használt főbb input adatokat a következő táblázatban foglaljuk össze.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

		2013. december 31.	2014. december 31.
ÉPÜLETEK:			
Bérbe adható terület	• irodaterület	45.000 m2	45.000 m2
	• oktatási terület	7.000 m2	7.000 m2
	• diákszálló	3.000 m2 / 85 fő	3.000 m2 / 85 fő
Bérleti díjak	• aktuális	szerződésben foglalt	szerződésben foglalt
	• előrejelzés	aktuális piaci indexálva	aktuális piaci indexálva
Kihasználtság	• irodapark aktuális	80%	94%
	• irodapark előrejelzés	90%	90%
	• campus aktuális	100%	100%
	• campus előrejelzés	100%	100%
Bérleti díj bevétel	• aktuális	8,1 millió EUR (2014)	9,6 millió EUR (2015)
	• előrejelzés	9,7 millió EUR (2020-tól)	9,7 millió EUR
	• maximum	10,6 millió EUR	10,6 millió EUR
Ráfordítás	• működési költség	bérleti díj bevétel 11%-a	bérleti díj bevétel 11%-a
	• fenntartási költség	építési költség 2%-a évente	építési költség 2%-a évente
FEJLESZTÉSI TERÜLETEK:			
Fejleszthető terület	• telkek területe	7 hektár	7 hektár
	• fejleszthető terület	70.000 m2	70.000 m2
	• fejlesztési terv	teljes beépítés 20 év alatt folyamatosan (2016-2035)	teljes beépítés 20 év alatt folyamatosan (2016-2035)
Bérleti díj	• előrejelzés	aktuális piaci indexálva	aktuális piaci indexálva
Kihasználtság	• előrejelzés 1. év	60%	60%
	• előrejelzés 2. év	75%	75%
	• előrejelzés 3. évtől	90%	90%
Bérleti díj bevétel	• előrejelzés	13,4 millió EUR	13,4 millió EUR
	• maximum	14,9 millió EUR	14,9 millió EUR
Ráfordítás	• működési költség	bérleti díj bevétel 11%-a	bérleti díj bevétel 11%-a
	• fenntartási költség	építési költség 2%-a évente	építési költség 2%-a évente
	• építési költség	aktuális költség indexálva	aktuális költség indexálva
PÉNZÜGYI:			
Tőkeköltség (diszkontráta)	• épületek	7,75%	7,25%
	• fejlesztési területek	8,75%	8,25%
Inflációs ráta		2% (2014-től)	0,3% (2015) – 1,8% (2018-tól)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározására vonatkozó vezetői értékelést a 3.3 megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

11.3. Elemzések

Valós érték változásai:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az alábbi fő tényezők hatására változott az előző évi bázishoz képest:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Valós érték előző értékelés szerint	129.922	139.848
Pénzügyi feltételek változása*	-	11.158
Ingatlanok jövedelemtermelő képességének változása**	5.533	5.914
Értékelési elvek változása***	4.393	-
Valós érték	139.848	156.920
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	(6.193)	-
Valós érték a beszámoló szerint	133.655	156.920

* Tőkeköltség és infláció változásának együttes hatása.

** Kiadható terület, kihasználtság, bérleti díjak, építési költségek és egyéb tényezők változásának együttes hatása.

*** A fejlesztési területek (építési telkek) értékelési elveiben bekövetkezett változás hatása, részletesen lásd a 2.9 megjegyzésben (Számviteli politika, Befektetési célú ingatlanok valós értéke).

Érzékenységvizsgálat:

2014. december 31-ei értékelés

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a tőkeköltség (diszkontráta) és a kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik (a campus épületeinek 100%-os kihasználtsága mellett):

		7,00 %	7,25 %	7,50 %
Tőkeköltség / épületek:				
Tőkeköltség / fejlesztési területek:		8,00 %	8,25 %	8,50 %
Kihasználtság	95 %	180.128	169.296	159.472
/ épületek:	90 %	167.053	*156.920	147.734
	85 %	152.746	143.377	134.889

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2013. december 31-ei értékelés

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a tőkeköltség (diszkontráta) és a kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik (a campus épületeinek 100%-os kihasználtsága mellett):

Tőkeköltség / épületek:	7,50 %	7,75 %	8,00 %
Tőkeköltség / fejlesztési területek:	8,50 %	8,75 %	9,00 %
Kihasználtság	95 %	160.184	150.830
/ épületek:	90 %	148.610	*139.848
(2020-tól)	85 %	135.981	127.866

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

12. Részesedések

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

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.

13. Halasztott adó

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

* 23 ezer EUR követelés és 202 ezer EUR kötelezettség 2014-ben (26 ezer EUR követelés és 255 ezer EUR kötelezettség 2013-ban).

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2014-ben és 2013-ban.

14. 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 hitelszerződés lejáratára 2019. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 3,10% volt 2014. december 31-én (2013: 3,20%) és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2013: 3,12%). A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Csoport le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2013. december 31.	2014. december 31.
1 éven belül	2.836	2.935
1 – 5 év	12.220	41.377
5 éven túl	32.093	-
Hitelek	47.149	44.312

A hitelek valós értéke 2014. december 31-én 44.213 ezer EUR, 3,2% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra (2013: 47.341 ezer EUR, 3,8% effektív kamatlábbal).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Szállítók

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

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2014. és 2013. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

17. Árbevétel

	2013. december 31.	2014. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele	8.125	8.473
Árbevétel	8.125	8.473

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2013. december 31.	2014. december 31.
1 éven belül	8.020	9.403
1– 5 év	17.331	14.680
5 éven túl	2.390	2.423
	27.741	26.506

18. Működési költség

	2013. december 31.	2014. december 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	99	57
Személyi jellegű költség	576	579
Egyéb működési költség*	263	295
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	3.749	4.079
Működési költség	4.687	5.010

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Iroda és telekommunikáció	14	12
Jog és adminisztráció*	120	134
Marketing	53	33
Egyéb	76	116
Egyéb működési költség	263	295

* A peres eljárással (27. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2013. december 31.	2014. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	171	267
Továbbszámlázott beruházási költségek	(149)	(235)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	3.024	2.929
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.918)	(2.758)
Egyebek*	2.138	-
Egyéb bevétel (ráfordítás)	2.266	203

* Az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza a peres eljárással (27. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat: 2.151 ezer EUR nettó bevételt 2013-ban.

20. Kamat

	2013. december 31.	2014. december 31.
Kapott kamatok	335	57
Kamatbevétel	335	57
Fizetett hitelkamatok	(1.547)	(1.429)
Egyéb fizetett kamatok	(18)	(8)
Aktivált finanszírozási költség	88	94
Kamatköltség	(1.477)	(1.343)
Nettó kamatköltség	(1.142)	(1.286)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Árfolyamkülönbözet

	2013. december 31.	2014. december 31.
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(61)	18
Nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(27)	204
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(88)	222

22. Nyereségadó

	2013. december 31.	2014. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(254)	(249)
Halasztott nyereségadó	(256)	50
Nyereségadó ráfordítás	(510)	(199)

Az alkalmazott adómértékek a következők 2014-ben és 2013-ban: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. 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:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Adózás előtti eredmény	4.474	2.602
Számított társasági adó	447	260
Nem adóköteles tételek	(150)	(263)
Átváltási különbözet	(5)	(19)
Társasági adó	292	(22)
Helyi iparűzési adó	218	221
Nyereségadó	510	199
Effektív adókulcs	11,4%	7,6%

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

23. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2013. december 31.	2014. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	3.964	2.403
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.151.530	10.097.064
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,39	0,24
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.151.530	10.097.064
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,39	0,24

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket.

A részesvényekkel kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

24. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Részesvények száma	509.076	549.076
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	10.182	10.982
Saját részesvények (bekerülési értéken)	784	962

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

25. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2014. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv szerinti érték 2014. december 31.	Valós érték 2014. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	9	63.151	156.920
Egyéb tárgyi eszközök	9, 11	276	276
Részesedések	12	100	100
Nem pénzügyi instrumentumok		63.527	157.296
Hitelek	14	(44.312)	(44.213)
Szállítók	15	(534)	(534)
Adókötelezettség, nettó	7	(84)	(84)
Halasztott adókötelezettség, nettó	13	(179)	(179)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16	(1.361)	(1.361)
Pénzeszközök	4	4.822	4.822
Vevők	5	275	275
Egyéb forgóeszközök	8	154	154
Pénzügyi instrumentumok		(41.219)	(41.120)
Nettó eszközérték		22.308	116.176

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2013. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv szerinti érték 2013. december 31.	Valós érték 2013. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	9	61.171	133.655
Egyéb tárgyi eszközök	9, 11	200	200
Részesedések	12	107	107
Készletek	6	6	6
Nem pénzügyi instrumentumok		61.484	133.968
Hitelek	14	(47.149)	(47.341)
Szállítók	15	(680)	(680)
Adókötelezettség, nettó	7	(91)	(91)
Halasztott adókötelezettség, nettó	13	(229)	(229)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16	(1.107)	(1.107)
Pénzeszközök	4	10.160	10.160
Vevők	5	453	453
Egyéb forgóeszközök	8	209	209
Pénzügyi instrumentumok		(38.434)	(38.626)
Nettó eszközérték		23.050	95.342

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. 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%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2014-ben és 2013-ban, tekintettel az alábbiakra:

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) és egy korábbi tagja (Hornung Péter, 2014. július 21-ig) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András, 2014. július 21-től) és egy korábbi tagja (Gáthy Tibor, 2014. július 21-ig) tagja a vintoCON Kft. vezetőségének.

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

Tétel	2013. december 31.	2014. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.608	1.611
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	23	4
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	11	6
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	20	27

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2014-ben és 2013-ban:

- Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. összesen 5.700 m2 irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2014-ben és 2013-ban,
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2014-ben és 2013-ban,
- az AIT Budapest Kft. marketing szolgáltatásokat nyújtott a Graphisoft Park SE-nek 2013-ban,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2014- ben és 2013-ban,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2014- ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérelti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérlői felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2014-ben és 2013-ban.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2013. december 31.	2014. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	50	53
A kulcsvezetők javadalmazása	223	184
Összesen	273	237

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

A Csoport az igazgatótanács tagjai és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben.

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

Részvényes	2013. december 31.		2014. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	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
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:	3.506.493	32,98	5.387.705	43,09

A Társaság 2014-ben 40.000 darab, 2013-ban 30.000 darab Graphisoft Park SE részvényt vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, aktuális piaci árfolyamon Gáthy Tibortól, a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának korábbi (2014. július 21-ig) tagjától.

A Társaság tulajdonosaival és irányításával kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3 és 1.4 megjegyzései tartalmazzák.

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 (19. 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 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 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 tevékenységekre is.

28. Pénzügyi kockázatok kezelése

A piaci és a pénzügyi feltételek változásai 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 nagyrészt 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat 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 (7,6 millió EUR 2014. december 31-én és 6,7 millió EUR 2013. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára.

A kamatlábckockázat 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.

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. 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 a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelt.

2014-ben és 2013-ban 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 45,4%-a volt 2014-ben és 43,4%-a 2013-ban.

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 bevételei biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket, ezért likviditási problémák nem várhatók. Az ingatlanfejlesztési projekteket a vállalat vezetése a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat előre biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2014. és 2013. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2014. 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 2014. és 2013. december 31-ére vonatkozóan:

2014. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.185	45.050	-	49.235
Szállítók	-	534	-	-	534
Adókötelezettség	-	191	-	-	191
Egyéb kötelezettségek	-	1.361	-	-	1.361
Pénzügyi kötelezettségek	-	6.271	45.050	-	51.321

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

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat

29. Tőkekövetés kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőke költség csökkentése érdekében. A vállalat vezetősége tesz javaslatot a tulajdonosoknak az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. A Társaság módosíthatja a részvényeseknek fizetett osztalék nagyságát, visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak tőkeleszállítás keretében, saját részvényt adhat el vagy vehet.

Az iparágban szokásos eljárással összhangban a vállalat vezetése 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 Csoport célja, 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 2014. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

30. Beszámolók jóváhagyása

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.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2014. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2015. március 19-ei határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 60 HUF, összesen 642.479 ezer HUF (2.040 ezer EUR 2014. december 31-én) osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2015. 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.