



**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai
Részvénytársaság**

Konzolidált éves beszámoló és üzleti jelentés

2008. december 31.

Tartalom

Üzleti jelentés

Konszolidált éves beszámoló





Gazdasági kulcsadatok:

	2007	2008	Változás
	ezer EUR	ezer EUR	%
Bevételek	5.530	6.503	17,6
Működési költségek	(914)	(968)	5,9
EBITDA	4.616	5.535	19,9
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	(2.016)	(2.566)	27,3
Egyéb működési jövedelem (ráfordítás)	(3)	16	-
Működési eredmény	2.597	2.985	14,9
Nettó kamatköltség	(718)	(985)	37,2
Árfolyamkülönbözetek	280	(142)	-
Adózás előtti eredmény - Pro Forma*	2.159	1.858	(13,9)
Hitel átértékelés*	(369)	(1.119)	203,3
Adózás előtti eredmény - IFRS	1.790	739	(58,7)
Nyereségadó	(426)	(208)	(51,2)
Éves eredmény	1.364	531	(61,1)
EBITDA ráta (%)	83,4	85,1	-
Működési eredmény ráta (%)	46,9	45,9	-
Mérlegfőösszeg	48.192	85.066	76,5
Befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen	46.101	64.061	39,0
Bankhitelek	22.738	56.888	150,2
Nettó adósság	22.776	41.126	80,6
Alkalmazottak száma (záró)	12	14	16,6
HUF/EUR (záró)	253,35	264,78	4,5
HUF/EUR (átlag)	251,31	251,25	0,0

* A Graphisoft Park Csoport az ingatlanfejlesztési projektjeit bankhitelekkel finanszírozza. Mivel mind a hiteltörlesztések, mind a hiteltörlesztések forrását jelentő bérleti díj bevételek EUR alapúak, a vezetés véleménye szerint a hitelek átértékelése nélkül számított eredmény tükrözi megfelelőbben a Csoport adott időszaki tényleges pénzügyi teljesítményét.



Tisztelt Részvényeseink,

Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park SE 2008. évre kitűzött üzleti céljainak megvalósulását három nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási eredmények az általános gazdasági válság tükrében,
- Pénzügyi eredmények.

Fejlesztési tevékenység

A Graphisoft Park fejlesztésének gerincét az elmúlt évben a H iroda és laborépület kivitelezési munkái képezték, mely épület átadását 2009. május hónapban tervezzük. Az épület építési munkái a kétéves régészeti feltárás befejezése után, 2007. decemberben kezdődtek. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m², melyből a bére adható terület 12.800 m² iroda és labor, 2.400 m² raktár és háromszintes, összesen 12.300 m² felszín alatti mélygarázs, mely 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas. Az épület kivitelezése a tervek szerint alakul, s a 2009 első félévében történő üzembe helyezésnek akadályát nem látjuk.

Az eredeti tervek szerint az épület egyik szárnya (Hx, 6.500 m²) iroda, míg az épület másik két szárnya (Hy, Hz összesen 6.300 m²) funkciója iroda és labor. Az egyik jelenlegi bérlőnk bővülési igényeinek kielégítése céljából a Hz épület-szárnyat iroda és biotechnológiai labor funkcióval alakítottuk ki. Ebben az épületszárnyban rendkívül rövid határidővel egy korszerű technológiai rendszerrel felszerelt labor és iroda együttest hoztunk létre. A rövid határidő vállalását és teljesítését az eddigi speciális laborfejlesztések során szerzett széleskörű tapasztalataink tették lehetővé. A kivitelezési munkák a tervezett ütemben haladnak, s a labor helyiségek berendezése után a hatósági átadási folyamat elkezdődött.

Mivel a H épület további területeire bérleti szerződést mindaddig nem kötöttünk, ezért ezeken a területeken csak a hatósági engedélyek megszerzéséhez szükséges munkákat végeztük el. Az iroda területek előkészítése olyan fázisban fejeződik be, mely lehetővé teszi, hogy egy új bérlővel történő megállapodás esetén két hónapon belül a bérlő egyedi igényeinek figyelembevételével tudjuk befejezni a kialakítási munkákat. Bár a teljes épület hatósági átadása egy egységben történik meg, az üzemeltetési költségek minimalizálásának érdekében, a Hx és Hy épületszárnyakat csak az állagmegóváshoz szükséges mértékig üzemeltetjük.

A C irodaépületben kötött új bérleti szerződésnek megfelelően mintegy 1.200 négyzetméteren elvégeztük a bérlő igényeihez igazodó irodai kialakítást, mely átalakítást követően a bérlő 2008. júliusában beköltözött.



2008. április 18-án a Társaság megnyerte a Budapesti Városfejlesztési Zrt. által a volt Óbudai Gázgyár szomszédos területeinek értékesítésére kiírt pályázatot. A mintegy 7,5 ha terület magában foglalja a Gázgyár igazgatósági tömbjének műemlék együttesét. Ezen a területen a pályázat előírásai szerint a technológiai park valódi tudásközponttá való fejlesztése érdekében egy, a Park profiljához illeszkedő felsőoktatási intézményt kell létrehozni a szabályzási terv életbelépésétől (ami 2009 második feléve előtt nem várható) számított 5 éven belül. A vonatkozó adásvételi szerződést a Társaság 2008. októberben kötötte meg, majd novemberben birtokba lépett. A műemléki épületek rendkívül rossz állapotban kerültek tulajdonunkba, ezért azonnal elkezdtek az épületek állagmegóvó karbantartási munkáit. Ezen kívül azonnali intézkedést igényelt a közművek állapotának felmérése és a szükséges kiváltások elkészítése annak érdekében, hogy a működő épületek közmű ellátása biztosított legyen.

A megvásárolt területek főbb kockázati tényezői, melyek a jelentéskészítés időpontjában is fennállnak:

- a területre nincs érvényes szabályozási terv,
- a területre a III. ker. Önkormányzat 2007. decemberben változtatási tilalmat rendelt el,
- a terület jelentős környezetszennyezéssel terhelt.

Ennek megfelelően a területen a konkrét bontási és építési munkák nem végezhetők. A Fővárosi Gázművek megbízásából a szomszédos területen található volt gáztárolókból a nagymennyiségű gázmassza elszállítását megkezdték.

2009-ben az újonnan vásárolt területeken elkezdtek a régészeti feltárásokat, illetve elvégezzük azokat a terület előkészítő munkákat, mely a piaci körülmények megváltozása esetén, fejlesztések azonnali elkezdését teszi lehetővé. Ezen kívül folytatjuk a meglévő irodák korszerűsítését, pl. árnyékolók szerelése, burkolatcsere, energia és víz felhasználás csökkentése, a meglévő berendezések korszerűsítése. Az elvégzendő feladatok egyrészről az épületek karbantartását, másrészről a jövőbeni bérbeadási lehetőségek javítását szolgálják.

Bérbeadási eredmények az általános gazdasági válság tükrében

A bérbeadás területén az irodapark meglévő irodaállományának tekintetében kismértékű javulás történt. A H épület átadása előtt rendelkezésre álló 33.000 m² iroda és labor területből az elmúlt év során, a kezdeti 87%-ról 92%-ra javult a kihasználtság. Ez önmagában nem tűnik rossz eredménynek, de a H épület kiadására tett erőfeszítéseink ellenére csupán az épület 25%-ára született bérleti szerződés. A H épület átadását követően, 2009 második felétől a kihasználtság a teljes 45.000 m² bérbeadható irodaterületre vetítve 75% körül várható.

Az időközben kialakult általános gazdasági válság hatására a budapesti irodapiac rendkívül túlkínálat alakult ki. 2008 végére az üresen álló irodák aránya Budapesten elérte a 17%-ot, mára már a 20%-ot is megközelítette, ami az elkezdett fejlesztések befejezésével 2009-ben még tovább nő. A Társaság a jelenlegi világgazdasági helyzetben 2009 folyamán nem számol a kihasználtsági mutató jelentősebb javulásával.



Pénzügyi eredmények

A 2008. évre tervezett árbevételi terv és – a devizahitelek év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamvesztés hatása nélkül számított, pro-forma - adózás utáni eredmény terv teljesült. A tényleges árbevétel 6,5 millió EUR, míg az adózás utáni pro forma eredmény 1,43 millió EUR, a tervezett 1,4 millió EUR összeggel szemben.

2009-ben a Társaság 7,2 millió EUR bérleti díj árbevétellel számol, mely figyelembe veszi a H épület átadása után kiadandó új területek árbevételét, ugyanakkor a nettó eredményben továbbra sem várható jelentős emelkedés, mivel a H épület egészére számított amortizáció, illetve a megnövekedett hitel (melynek egy részét a várhatóan még több évig bevételt nem hozó újabb fejlesztési területek megvásárlására fordítottunk) költségei teljes egészében ellentételezik a 2009-re előrejelzett árbevétel növekedést.

A Társaság 2008. augusztusban a Westdeutsche Immobilien Bankkal kötött hitelszerződés keretösszegét az eredeti 42 millió EUR összegről 58 millió EUR összegre emelte, és összesen 35 millió EUR hitelt hívott le 2008-ban. A társaság által igénybevett összesen 58 millió EUR hitel fedezetett nyújtott az M és H iroda és laborépületek felépítésére, az újabb 7,5 hektár fejlesztési terület vételárának kifizetésére, illetve a jelenleg mintegy 14 millió EUR készpénztartalék fedezetet nyújt a további előkészítési és fejlesztési feladatok elvégzéséhez.

A Társaság vezetésének megítélése szerint az EUR alapú hitelállomány összesen 35 millió EUR növekedése, illetve az a tény, hogy bevételeinek majdnem teljes összege EUR-hoz kötött, indokoltá teszi a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének megváltoztatását. A Társaság funkcionális devizája a 2009-es pénzügyi évtől kezdődően az EUR lesz. A változtatással a hitelállomány év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamkülönbség a pénzügyi kimutatásainkban nem fog jelentkezni.

Bár korábban jeleztük, hogy 2009 első felében elkészítjük a Társaság jövőjére vonatkozó 5 éves tervét, a gazdasági válság körülményei közt egy jól megalapozott terv kidolgozása nem lehetséges. Mint korábban, a Társaság a jövőben is konzervatív üzletpolitikát folytat a piaci hatásoknak történő kitettség megfelelő kereteken belüli kezelése érdekében.

Jövőre vonatkozó kijelentések - Az Éves Jelentés jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Azon megállapítások, amely nem múltbeli eseményekre vonatkoznak (azaz a véleményünkre és várakozásainkra vonatkozó kijelentések), jövőre vonatkozóak. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, tehát nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések azon időpontbeli állapoton alapulnak, amelyben ezen állítások elhangzanak, s nem vállalunk kötelezettséget arra nézve, hogy ezen kijelentések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján a továbbiakban nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jövőre vonatkozó kijelentések inherens kockázatokkal járnak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.



Felelősségvállaló nyilatkozat - Legjobb tudomásunk szerint kijelentjük, hogy a 2008. évi Éves Jelentés a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről megbízható és valós képet ad, és bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetére.

Budapest, 2009. március 30.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2008. december 31-ével végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2009. március 30.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

**GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2008. DECEMBER 31.**

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	2-3
Konzolidált mérleg	4
Konzolidált eredménykimutatás	5
Konzolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konzolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	8-36

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2008. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 85.066 ezer euró a mérleg szerinti eredmény 531 ezer euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

2.) A Társaság 2007. évi az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített összevont (konszolidált) éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2008. március 27-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

3.) Az összevont (konszolidált) éves beszámolónak a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

4.) A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

5.) 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 az összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés lényegesebb becslései ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódik, és nem tartalmazza egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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

Vélemény

7.) A könyvvizsgálat során a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság összevont (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban készítették el. Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés az összevont (konszolidált) éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. március 30.



Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Szarvas Hajnalka
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005105



GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2008. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2007. december 31.	2008. december 31.
FORGÓESZKÖZÖK			
Pénzeszközök	4	994	18.528
Vevők	5	386	394
Készletek	6	-	989
Adókövetelés	7	245	303
Egyéb forgóeszközök	8	245	530
Forgóeszközök		1.870	20.744
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK			
Befektetési célú ingatlanok	9, 11	46.101	64.061
Egyéb tárgyi eszközök	9	217	141
Immateriális javak	10	4	37
Halasztott adókövetelés	19	-	83
Befektetett eszközök		46.322	64.322
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		48.192	85.066
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
Rövid lejáratú hitelek	12	486	1.265
Szállítók	13	1.251	1.218
Adókötelezettség	7	14	55
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	579	3.709
Rövid lejáratú kötelezettségek		2.330	6.247
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
Hosszú lejáratú hitelek	12	22.252	55.623
Halasztott adókötelezettség	19	64	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek		22.316	55.623
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		24.646	61.870
SAJÁT TŐKE			
Jegyzett tőke	1.3	213	213
Eredménytartalék		23.082	23.613
Halmozott átváltási különbözet		251	(630)
Saját tőke		23.546	23.196
FORRÁSOK ÖSSZESEN		48.192	85.066

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2007. december 31.	2008. december 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele		5.530	6.503
Árbevétel		5.530	6.503
Továbbszámlázott szolgáltatások	15	(222)	(74)
Személyi jellegű ráfordítások	15	(304)	(391)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10	(2.016)	(2.566)
Egyéb működési költségek	15	(388)	(503)
Működési eredmény		(2.930)	(3.534)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	(3)	16
ÜZEMI EREDMÉNY		2.597	2.985
Kamatbevétel	17	35	1.148
Kamatköltség	17	(753)	(2.133)
Realizált árfolyamkülönbözet	18	125	(37)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	18	(214)	(1.224)
Pénzügyi eredmény		(807)	(2.246)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		1.790	739
Nyereségadó	19	(426)	(208)
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY		1.364	531
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.364	531
Egy részvényre jutó hozam (EUR)	21	0,13	0,05
Egy részvényre jutó hígított hozam (EUR)	21	0,13	0,05

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2008. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Saját részvény 20. megjegyzés	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke összesen
2007. január. 1.	213	-	22.048	348	22.609
Mérleg szerinti eredmény	-	-	1.364	-	1.364
Osztalék	-	-	(330)	-	(330)
Átváltási különbözet	-	-	-	(97)	(97)
2007. december 31.	213	-	23.082	251	23.546
Mérleg szerinti eredmény	-	-	531	-	531
Osztalék	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	(881)	(881)
2008. december 31.	213	-	23.613	(630)	23.196

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2007. december 31.	2008. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	1.790	739
Értécsökkenési leírás és amortizáció	2.016	2.566
Egyéb tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	-	(2)
Kamatköltség	753	2.133
Kamatbevétel	(35)	(1.148)
Követelések értékvesztésének változása	3	-
Nem realizált árfolyamvesztés	214	1.224
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése (növekedése)	172	(87)
Készletek (növekedése)	-	(989)
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) növekedése	(800)	1.495
Fizetett nyereségadó	(500)	(553)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.613	5.378
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(9.821)	(20.988)
Fizetett kamat (aktívált)	(254)	(215)
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítéséből származó jövedelem	15	5
Kapott kamat	34	1.082
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(10.026)	(20.116)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hitelfelvétel	26.872	35.000
Hiteltörlesztés	(18.648)	(836)
Fizetett kamat	(695)	(2.017)
Fizetett osztalék	(330)	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	7.199	32.147
Pénzeszközök növekedése	786	17.409
Pénzeszközök az év elején	79	994
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	129	125
Pénzeszközök az év végén	994	18.528

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik és leányvállalatai számára menedzsment és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztést a Graphisoft Park SE fő leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. és annak leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. végzi, mely utóbbit egy tervezett oktatási intézmény területének ingatlanfejlesztése céljából hozták létre. A Graphisoft Park Kft. további két leányvállalattal rendelkezik: a Graphisoft Park Services Kft-vel és a GP3 Kft-vel, amelyek azonban üzleti tevékenységet 2008. december 31-ig nem végeztek.

A Csoport üzleti tevékenységeinek és ingatlanainak részletes adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

Társaság	Üzleti tevékenységek	Ingotlanok adatai
Graphisoft Park SE	Holdinglevékenység, szolgáltatások a leányvállalatok számára	-
Graphisoft Park Kft.	Ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás	Modern, 7,26 hektár területű üzleti park, amely magába foglal 8, összesen több mint 33 ezer nm irodaterülettel rendelkező irodaépületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi épületet és 1 kiszolgáló épületet. Egy további, 12,8 ezer nm irodaterülettel rendelkező irodaépület 2009. II. negyedévében készül el. ('Park')*
Graphisoft Park Universitas Kft.	Ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás	3,58 hektár fejlesztési terület régi műemlék épületekkel, oktatási célú fejlesztési elkötelezettséggel ('Universitas')*, valamint 3,76 hektár szabad fejlesztési célú terület 45 ezer nm kialakítható irodaterülettel ('Jégtörő')*, a 'Park' szomszédságában.

* A továbbiakban: a 'Park', az 'Universitas', illetve a 'Jégtörő' ingatlanok.

A Csoport és ingatlanai Magyarországon, Budapest III. kerületében található. A Graphisoft Park SE és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett társaságok. A Graphisoft Park SE cégjegyzékszám CG 01-20-000002. A Csoport bejegyzett székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7., Magyarország. A létszám 2008. december 31-én 14 fő (2007. december 31-én 12 fő) volt.

1.2. Irányítás

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

Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2009. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2009. május 31.
Moskovits Péter Tamás	tag	2008. április 30.	2009. május 31.
Vásárhelyi István	tag	2006. augusztus 21.	2009. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2009. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az Audit Bizottság az Igazgatóság három nem ügyvezető tagjából áll: Moskovits Péter Tamás, Vásárhelyi István és Dr. Kálmán János. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsde ('BÉT') nyilvános kereskedésében. A Társaság (jegyzett és teljes egészében befizetett) tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab 'A' sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll.

A következő táblázat a tulajdonosi struktúrát mutatja be a Társaság nyilvántartásai szerint:

Részvényes*	2007. december 31.		2008. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	2.709.969	25,49	3.185.125	29,96
Tari István Gábor	1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Hornung Péter	530.426	5,00	530.426	5,00
Concorde Alapkezelő Zrt.	719.537	6,77	905.674	8,52
Egyéb részvényesek	5.369.899	50,50	4.708.606	44,28
Saját részvények**	227.514	2,14	227.514	2,14
Összesen:	10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* 5%-nál nagyobb részesedéssel rendelkező részvényesek, egyéb részvényesek és saját részvények.

** A saját részvények adatait a 20. megjegyzés ismerteti.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

A Graphisoft Park 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 Parkra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. Így a konszolidált éves beszámoló az IASB által kiadott IFRS-elvekkkel 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 területek, továbbá a konszolidált éves beszámoló szempontjából jelentősnek minősülő feltételezések és becslések a 3. megjegyzésben kerülnek bemutatásra.

2.2. Változások a számviteli politikában

2008-ban a Csoport átvette a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (az IASB) és az IASB mellett működő International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) által kiadott valamennyi új és átdolgozott, a 2008. 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 2008. január 1-jétől előremutatónan 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:

- IFRIC 11 IFRS 2 – Csoport és saját részvény tranzakciók
- IFRIC 12 – Szolgáltatási koncessziós szerződések
- IFRIC 14 IAS 19 – Zárt végű nyugdíjalappal szembeni követelés limitje, minimális finanszírozási követelmények és ezek kölcsönhatásai

E változások főbb hatásai a következőképpen foglalhatók össze:

IFRIC 11 IFRS 2 – Csoport és saját részvény tranzakciók

A 11. témaszámú IFRIC értelmezést 2006. novemberében adták ki 2007. március 1-jén kezdődő hatállyal. A Csoport az értelmezést 2008. január 1-jével vette át a konszolidált beszámoló vonatkozásában. Az értelmezés olyan lépéseket ír elő, amelyek biztosítják, hogy adott munkavállaló a vállalkozás tőkeinstrumentumához való jogát tőkerendezésű alapként számolhassa el. Ez még abban a helyzetben is alkalmazandó, ha a vállalkozás az instrumentumot mástól vette, vagy ha a szükséges tőkeinstrumentumokat a tulajdonosok biztosítják.

IFRIC 12 Szolgáltatási koncessziós szerződések

A 12. témaszámú IFRIC értelmezést 2006. novemberében adták ki 2008. január 1-jén kezdődő hatállyal. A koncessziós szolgáltatókra vonatkozó értelmezés részletesen bemutatja a koncessziós szolgáltatási szerződés nyomán vállalt kötelezettségek, illetve kapott jogok elszámolásának módját

IFRIC 14 IAS 19 – Zárt végű nyugdíjalappal szembeni követelés limitje, minimális finanszírozási követelmények és ezek kölcsönhatásai

A 12. témaszámú IFRIC értelmezést 2007 júliusában adták ki 2008. január 1-jén kezdődő hatállyal. Az értelmezés útmutatást nyújt arra vonatkozóan, hogy az IAS 18 (Dolgozói juttatások) szerint követeléseként elszámolható zárt végű nyugdíjalapban keletkezett többlet limitje miként határozható meg.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az IFRS továbbfejlesztése:

2008 májusában az IASB kiadta az első, standard módosításokat tartalmazó összefoglalót, amely elsősorban a következtelenségeket hivatott megszüntetni a szövegezés egyértelműbbé tétele mellett. Mindegyik standardra más átmeneti rendelkezések vonatkoznak. A Csoport a következő standardokat vette át az előírt idő előtt:

- IAS 1 Éves beszámoló bemutatása: az IAS 39 szerint besorolt forgatási célú eszközök és források elszámolása és értékelése, amelyek besorolása nem automatikusan rövid lejáratra történik a mérlegben.
- IAS 16. Ingatlanok, gépek és berendezések. A „nettó vételár” kifejezést az „értékesítési költséggel csökkentett valós érték” kifejezésre cserélték. A Csoport a számviteli politikát ennek megfelelően módosította. A változás a Csoport pénzügyi helyzetében változást nem okozott.
- IAS 23 Hitelfelvételi költségek: A hitelfelvételi költség definícióját úgy módosították, hogy a költséget eddig képező két elemet egyetlen elembe “konszolidálták” – ami az IAS 39 szerinti effektív kamatmódszerrel kalkulált kamatráfordítás.
- IAS 38 Immateriális javak: A reklámra és promóciós tevékenységre fordított kiadás elszámolása ráfordításként történik, amennyiben a Csoport hozzáférési joggal rendelkezik az árukhoz, vagy a szolgáltatást megkapta. Törlésre került az arra történő utalás, hogy ritka – ha létezik egyáltalán – az olyan meggyőző bizonyíték, amely az immateriális javak amortizációs módszereként ne a lineáris módszert támasztaná alá.

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardok és értelmezések már megjelentek, de a 2008. év végére még nem voltak érvényesek:

IAS 1 A beszámoló bemutatása (átdolgozott standard):

Az átdolgozott standardot 2007 szeptemberében adták ki és a 2009. január 1-jén, illetve azután kezdődő pénzügyi évektől lesz hatályos. A standard elkülöníti a saját tőke tulajdonosi és nem tulajdonosi változásait. A saját tőke változásai kimutatás kizárólag a tulajdonosokkal folytatott tranzakciókból eredő tőkeváltozást fogja részletesen megmutatni, a nem tulajdonosokhoz kapcsolódó változások pedig egyetlen sorban fognak megjelenni. Ezen felül, a standard bevezeti az összevont eredménykimutatást, amely minden elszámolt bevétel és ráfordítás tételt bemutat akár egyetlen egységes kimutatás vagy két egymással összefüggő kimutatás keretein belül.

IAS 23 Hitelfelvételi költségek:

2007 márciusában adták ki a hitelfelvételi költségekről szóló átdolgozott IAS 23 témaszámú standardot, amely a 2009. január 1-jén, illetve azután kezdődő éves időszakokra lesz hatályos. Az átdolgozott standard előírja a hitelfelvételi költségek aktiválását amennyiben azok egy meghatározó eszközzel kapcsolatosak. A meghatározó eszköz olyan eszköz, amelynek rendeltetésszerű használatra, illetve értékesítésre alkalmassá tétele jelentős időt vesz igénybe. A standard átmeneti rendelkezéseivel összhangban a Csoport a standard előírásaival lehetséges jövőbeni változásként számol. Ennek megfelelően a meghatározó eszközökkel kapcsolatos hitelfelvételi költségeket 2009. január 1-je után aktiválni fogjuk.

IAS 32 Pénzügyi Instrumentumok: Bemutatás és IAS 1 Az éves beszámoló bemutatása – Put opcióban használható pénzügyi instrumentumok és likvidációkor keletkező kötelezettségek

Az IAS 32 és az IAS 1 módosításait 2008 februárjában adták ki a 2009. január 1-je utáni időszakokra hatállyal. A változás egy szűk körben mentesítést ad a put opcióban használható instrumentumok saját tőkeként való elszámolása alól amennyiben azok különféle feltételeknek megfelelnek.

IAS 39 Pénzügyi instrumentumok elszámolása és értékelése – Fedezeti elszámolásra alkalmas fedezett tételek

Az IAS 39 módosítása 2008 augusztusában jelent meg a 2009. január 1-je utáni időszakokra hatállyal. A módosítás a fedezett tétel egyoldalú kockázati kijelölésével, valamint egyes esetekben az infláció mint fedezett kockázat vagy rész kijelölésével foglalkozik. Egyértelművé teszi, hogy adott vállalkozásnak jogában áll a valós érték változások vagy a pénzügyi instrumentum változó pénzáramainak egy részét fedezett tételként kijelölni.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az IFRS első alkalmazásáról szóló IFRS 1 és a konszolidált és egyedi beszámolókról szóló IAS 27 módosítása
Az IFRS 1 módosítása lehetővé teszi a leányvállalati, közös vezetésű vállalati, illetve társult társasági befektetések “költségének” meghatározását a nyitó IFRS beszámolóban, az IAS 27 szerint vagy egy vélt összegként. Az IAS 27 módosítása előírja, hogy a leányvállalattól, közös vezetésű vállalattól, illetve társult társaságtól kapott valamennyi osztalék az egyedi beszámoló eredménykimutatásában megjelenjen. Mindkét módosítás 2009. január 1-je után lép hatályba. Az IAS 27 módosítása előremutatólag alkalmazandó..

(Átdolgozott) IFRS 2 Részvényalapú juttatások

Az IASB az IFRS 2 módosítását 2008 januárjában adta ki. A módosítás egyértelművé teszi a visszavonhatatlan jogosultság feltételének definícióját és előírja a ténylegesen megszűnt juttatási program kezelésének módját.

IFRS 3R Üzleti kombinációk és IAS 27R Konszolidált és egyedi beszámolók

Az átdolgozott standardokat 2008 januárjában adták ki a 2009. július 1-je utáni időszakokra hatállyal. Az IFRS 3R több ponton is megváltoztatja a hatályba lépése utáni üzleti kombinációk elszámolásának módját az elszámolt goodwill összegétől kezdve az akvizíció időszakára vonatkozó beszámolóban szereplő eredményen keresztül a későbbi időszakok eredményéig. Az IAS 27R előírja, hogy a leányvállalati tulajdonosi érdekelttség – irányításvesztéssel nem járó – változását saját tőke tranzakcióként kell kimutatni. Tehát az ilyen tranzakciók a továbbiakban nem keletkezhetnek goodwill-t és eredményhatásuk sem lesz. Ezen kívül a módosítás a leányvállalat veszteségének, valamint a leányvállalt feletti irányítás elvesztésének elszámolását is megváltoztatja. A módosítás következtében több más kapcsolódó standard is módosult, így a cash flow kimutatásról szóló IAS 7, a jövedelemadókról szóló IAS 12, az árfolyamváltozások hatásairól szóló IAS 21, a társult társasági befektetésekről szóló IAS 28, valamint a közös vezetésű vállalatokban lévő részesedésről szóló IAS 31.

IFRS 8 Működési szegmensek

A működési szegmensekről szóló IFRS 8 témaszámú standardot 2006 novemberében adták ki a 2009. január 1-je utáni időszakokra hatállyal. A standard előírja a Csoport működési szegmenseivel kapcsolatos információk közzétételét, amellyel a korábbi elsődleges (üzleti) és másodlagos (földrajzi) alapon történő szegmensekre bontási kötelezettség megszűnt.

A Csoport nem vett át korábban egyetlen olyan standardot sem, amelynek bevezetése nem volt kötelező. A vezetés arra számít, hogy ezeknek a standardoknak és értelmezéseknek a jövőbeli bevezetése a Csoport pénzügyi kimutatásaira lényeges hatása nem lesz.

A számviteli politika változásai 2008-ban:

Az alkalmazott számviteli alapelvek a következő változtatástól eltekintve megegyeznek az előző pénzügyi években alkalmazottakkal.

Az olyan megbízási megállapodásokból származó jövedelmek, ahol a Csoport lényegében közvetítői szerepet játszik, a pénzügyi kimutatásokban nem jelennek meg a bevételek részeként. Ezek a tételek az eredménykimutatásban az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, a közvetlenül kapcsolódó ráfordításokkal együtt (nettó módon) kerülnek bemutatásra.

A Csoport számviteli politikájának módosítását követően a 2007. évi beruházás továbbszámlázásából származó 2.797 ezer euró jövedelem és kapcsolódó ráfordítások, valamint az üzemeltetés továbbszámlázásából származó 1.766 ezer euró jövedelem és kapcsolódó ráfordítások az árbevételek és működési költségek közül átsorolásra kerültek az egyéb bevétel (ráfordítás) sorra, ahogy az eredménykimutatásban és a 16. megjegyzésben látható.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.3. Konzolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE és leányvállalatai számainat tartalmazza. Azon leányvállalatok kerülnek bevonásra a konszolidációba, amelyekben a Csoport a szavazati jogok több mint felével rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi a tevékenységeikből származó haszon megszerzése érdekében.

Az alábbi táblázat a leányvállalatok adatait tartalmazza a megfelelő évek végére vonatkozóan:

Társaság	Alapítás időpontja	Bejegyzés országa	Tőkerészesedés 2007	Tőkerészesedés 2008
Graphisoft Park Kft.	2005. november	Magyarország	100%	100%
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	Magyarország	100%	100%
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	Magyarország	-	100%
GP3 Kft.	2008. április	Magyarország	-	100%

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 vállalkozási ügyletek, egyenlegek és a Graphisoft Park 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. A Graphisoft Park SE funkcionális pénzneme az euró (EUR), a leányvállalatoké a magyar forint (HUF).

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

Tranzakciók és egyenlegek:

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók kifizetésével járó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamvesztés és -nyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport tagvállalatai:

A Csoport azon tagvállalatainak (melyek közül egyik sem hiperinflációs gazdasági környezetben működik), 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.

Az alkalmazott záróárfolyam 264.78 HUF/EUR és 253.35 HUF/EUR volt 2008-ban és 2007-ben. Az alkalmazott átlagárfolyam 251.25 HUF/EUR és 251.31 HUF/EUR volt 2008-ban és 2007-ben..

2.5. Pénzeszközök

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

2.6. Vevő 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 vevő- 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 az előzőekben történt behajtások olyan jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történt.

2.7. Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikon tartjuk nyilván, az elavult tételekre képzett értékvesztés levonása után. A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során elérhető eladási ár, csökkentve a befejezés várható költségeivel. A nem realizálható készletet teljes egészében leírjuk.

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 kivevük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget a konszolidált eredménykimutatásban elszámoljuk.

A befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök bekerülési értéke magában foglalja azok beszerzési árát, ideértve az illetékeket és a vissza nem igényelhető adókat, valamint minden, az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költséget, ideértve a hitelfelvételi költségeket 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 2008. DECEMBER 31-ÉVEL 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
Bérbe adott 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.

A befektetési célú ingatlanok valós értékét a kiegészítő mellékletben mutatjuk be.

2.9. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk ki, ha valószínű, hogy kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. A kezdeti megjelenítést követően 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.

2.10. 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 a Csoport adott időszakban fennálló általános hitelei költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezzük minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

2.11. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk az értékvesztés szempontjából, 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 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.12. Lízingek

Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing-e, illetve tartalmaz-e lízinget a megállapodás kezdetén, attól függ, hogy a megállapodás egy meghatározott eszköz használatáról vagy használati jogáról szól. Ennek a meghatározásnak a megváltoztatására csak a következő esetekben kerül sor:

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

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

A Csoport, mint lízingbevevő:

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

A pénzügyi lízingszerződések keretében beszerzett tárgyi eszközök leírásának időtartama a lízing időtartama és az eszközök hasznos élettartama közül a rövidebb.

Az operatív lízingekkel kapcsolatos költségek a lízingidőszak alatt lineárisan, költségként kerülnek elszámolásra az eredménykimutatásban.

A Csoport, mint lízingbeadó:

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

Operatív lízing esetében a Csoport nem ad át az eszközzel kapcsolatos minden tulajdonjoggal járó előnyt és kockázatot. Azon kezdeti közvetett költségeket, amelyek az operatív lízing megállapodás letárgyalása 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.

2.13. 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.14. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.15. Céltartalékok

Céltartalék akkor kerül elszámolásra, ha a Csoportnak tényleges vagy vélelmezett kötelezettsége van valamely múltbeli eseményből kifolyólag, és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági értéket képviselő források kiáramlását igényli, 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.

2.16. Nyugdíjjárulék

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

2.17. Saját részvények

A saját részvények állománya a Csoport által visszavásárolt részvények bekerülési értékét képviseli, és a saját tőkét csökkentő tételként kerül bemutatásra. A visszavásárláson és később az elidegenítésen keletkező felárat és diszkontokat ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben számoljuk el.

2.18. Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti hozam alapértéke úgy kerül kiszámításra, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az abban az évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A higitott részvényenkénti hozamot a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével számítjuk ki.

2.19. Nyereségadók

A nyereségadó a tárgyévi nyereségadóból és a halasztott adókból áll. A halasztott adók kiszámítása a kötelezettség-módszer alapján történik. A halasztott nyereségadók az eszközök és kötelezettségek – a pénzügyi beszámolás céljaira használt – könyv szerinti értékei és a nyereségadó céljára felhasznált összegek közötti átmeneti különbözete nettó adóhatását tükrözik. A halasztott adókövetelések és -kötelezettségek kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan azokban az években kerülnek majd alkalmazásra az adóköteles jövedelmekre, amikor ezeknek az átmeneti különbözetelemeknek a megtérülése vagy teljesítése várható. A halasztott adókövetelések és a halasztott adókövetelések értékelése azzal összhangban valósul meg, ahogy a Csoport a mérleg fordulónapján az eszközei és a kötelezettségei könyv szerinti értékének realizálását vagy rendezését tervezi.

Halasztott adókövetelések elszámolására akkor kerül sor, ha valószínű, hogy a jövőben elegendő olyan adóköteles eredmény áll rendelkezésre, amellyel szemben a halasztott adókövetelés beszámítható. Minden egyes

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

mérlegfordulónapon a Csoport újraértékeli a mérlegben meg nem jelenített halasztott adóköveteléseket és a halasztott adókövetelések könyv szerinti értékét. A Csoport addig a mértékig számol el korábban ki nem mutatott halasztott adóköveteléseket, amennyire valószínűsíthető, hogy a jövőbeli adóköteles nyereség lehetővé teszi a halasztott adókövetelés megtérülését. A Csoport a halasztott adókövetelés könyv szerinti értékét olyan mértékig csökkenti, amennyire valószínűtlen, hogy elegendő olyan adóköteles nyereség fog rendelkezésre állni, amely lehetővé teszi a halasztott adókövetelés egészének vagy egy részének felhasználását.

A tárgyévi adót és a halasztott adót közvetlenül a saját tőkével szemben számoljuk el, amennyiben az adó az ugyanabban vagy egy másik időszakban közvetlenül a tőkével szemben jóváírt vagy felszámított tételekre vonatkozik, ideértve a tartalékok nyitóegyenlegében a számviteli politika változásaiból következő visszamenőleges korrekciót.

2.20. Osztalék

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

2.21. Bevételek elszámolása

A bevételeket addig a mértékig számoljuk el, amennyire valószínűsíthető, 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:

A befektetési célú ingatlanok operatív lízingbe adásából keletkező 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 bevételek között (ráfordítások) között szerepel.

Osztalék:

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

Az olyan megbízási megállapodásokból származó jövedelmek, ahol a Csoport lényegében közvetítői szerepet játszik, a pénzügyi kimutatásokban nem jelennek meg a bevételek részeként. Ezek a tételek az eredménykimutatásban az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, a közvetlenül kapcsolódó ráfordításokkal együtt (nettó módon) kerülnek bemutatásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.22. Üzemi eredmény

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

2.23. Szegmens információ

A Csoport egyetlen működő üzleti szegmenst – ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás – alkot. A konszolidált éves beszámoló ennek a szegmensnek a pénzügyi teljesítményét és helyzetét mutatja be. A Csoport földrajzi szegmensek szerinti adatokat nem mutat be, mivel az ügyfelek (bérlok) a Csoport budapesti ingatlanaiban helyezkednek el.

2.24. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az előző év összehasonlító adatait a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

3. Kritikus számviteli becslések és döntések

A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkön – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között ésszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgáljuk. A Csoport becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. Az ebből eredő számviteli becslések eredendően ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. Az alábbiakban azon becsléseket és feltételezéseket foglaljuk össze, amelyeknél jelentős a kockázata annak, hogy lényeges eltérést eredményeznek az eszközök és kötelezettségek értékében.

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénzneme a gazdálkodó egységre vonatkozó mögöttes tranzakciókat, eseményeket és feltételeket tükrözi. Ennek megfelelően, ha a funkcionális pénznem meghatározása megtörtént, az csak akkor változtatható meg, ha a mögöttes tranzakciókban, eseményekben vagy feltételekben változás következik be. Az IAS 21 – 'A devizaárfolyamok változásainak hatásai' standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a gazdálkodó egység funkcionális pénznemének meghatározásakor. Ha a jellemzők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem tükrözi a leghűebben a lebonylított tranzakciók, események és feltételek gazdasági hatásait.

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

A Csoport a befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztését minden olyan esetben felméri, amikor feltételezhető, hogy a könyv szerinti érték lényegesen meghaladhatja a megtérülő értéket, és értékvesztés jelezhető előre. A megtérülő értéket alapvetően a használati érték számítás határozza meg, ami a becsléseken és az azokra hatást gyakorló tényezők széles skáláján alapszik. Egyebek között jellemzően a jövőbeli bevételeket és ráfordításokat, a szolgáltatás megszűnését és a körülmények egyéb, értékvesztésre utaló változásait vesszük figyelembe. Ha a használati érték számításának alapján értékvesztést azonosítunk, a Csoport a az értékvesztés pontos összegének megállapításához meghatározza a valós értéket is, levonva abból az értékesítés költségét (ha meghatározható). Mivel ez az eljárás nagymértékben megítéléseken alapul, a potenciális értékvesztés összege jelentősen különbözhet az ilyen számítások eredményétől.

3.3. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A Csoport a befektetési célú ingatlanok valós értékét független ingatlan értékbecslők által legalább háromévente elvégzett értékelések alapján határozza meg. Az értékelések a jövedelem-megközelítés (diszkontált cash flow módszer) alkalmazásával készülnek.

A valós érték becslések nagy belső kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel ezen értékelések mögöttes feltételei, kondíciói és feltételezései megítéléseken alapulnak, valamint a feltételek, kondíciók, feltételezések változásai lényeges eltérést okozhatnak a valós értékben. A jelenlegi valós érték becslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

3.4. Céltartalékok

A céltartalékképzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha a Csoport egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeli, és ha a bekövetkezés valószínűsége az értékelés szerint ötven százaléknál nagyobb, a Csoport a becsült kötelezettség teljes összegére tartalékot képez.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2007. december 31.	2008. december 31.
Pénztár	1	3
Bankbetétek	993	18.525
Pénzeszközök	994	18.528

5. Vevők

	2007. december 31.	2008. december 31.
Vevők	389	397
Vevők értékvesztése	(3)	(3)
Vevők	386	394

A vevői követelések átlagos fizetési határideje 8-15 nap.

6. Készletek

	2007. december 31.	2008. december 31.
Tovább nem számlázott költségek	-	989
Készletek	-	989

A tovább számlázandó költségek teljes összegét fedezik a kapott előlegek (lásd 14. megjegyzés).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2007. december 31.	2008. december 31.
Adókövetelés	245	303
Adókötelezettség	(14)	(55)
Adókövetelés	231	248

8. Egyéb forgóeszközök

	2007. december 31.	2008. december 31.
Elhatárolt bevételek	-	123
Elhatárolt költségek	31	137
Egyéb követelések	214	270
Egyéb forgóeszközök	245	530

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL 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
<i>Nettó érték:</i>								
2007. január 1.	19.004	19.298	38.302	150	51	-	201	38.503
<i>Bruttó érték:</i>								
2007. január 1.	24.617	19.298	43.915	504	66	-	570	44.485
Növekedés	-	9.981	9.981	-	-	87	87	10.068
Aktiválás	25.951	(25.951)	-	36	51	(87)	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	(29)	-	(29)	(29)
Átváltási különbözet	(311)	49	(262)	(2)	-	-	(2)	(264)
2007. december 31.	50.257	3.377	53.634	538	88	-	626	54.260
<i>Halmozott écs.:</i>								
2007. január 1.	5.613	-	5.613	354	15	-	369	5.982
Növekedés	1.959	-	1.959	45	11	-	56	2.015
Értékesítés	-	-	-	-	(14)	-	(14)	(14)
Átváltási különbözet	(39)	-	(39)	(2)	-	-	(2)	(41)
2007. december 31.	7.533	-	7.533	397	12	-	409	7.942
<i>Nettó érték:</i>								
2007. december 31.	42.724	3.377	46.101	141	76	-	217	46.318
<i>Bruttó érték:</i>								
2008. január 1.	50.257	3.377	53.634	538	88	-	626	54.260
Átsorolás	520	-	520	(520)	-	-	(520)	-
Növekedés	-	23.388	23.388	-	-	127	127	23.515
Aktiválás	1.533	(1.533)	-	113	14	(127)	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	(12)	-	(12)	(12)
Átváltási különbözet	(2.270)	(1.263)	(3.533)	(8)	(2)	-	(10)	(3.543)
2008. december 31.	50.040	23.969	74.009	123	88	-	211	74.220
<i>Halmozott écs.:</i>								
2008. január 1.	7.533	-	7.533	397	12	-	409	7.942
Átsorolás	389	-	389	(389)	-	-	(389)	-
Növekedés	2.498	-	2.498	54	8	-	62	2.560
Értékesítés	-	-	-	-	(9)	-	(9)	(9)
Átváltási különbözet	(472)	-	(472)	-	(3)	-	(3)	(475)
2008. december 31.	9.948	-	9.948	62	8	-	70	10.018
<i>Nettó érték:</i>								
2008. december 31.	40.092	23.969	64.061	61	80	-	141	64.202

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az ingatlanokhoz kapcsolódó berendezések, felszerelések az év során az egyéb tárgyi eszközök közül átsorolásra kerültek a befektetési célú ingatlanok közé.

Az 1.533 ezer EUR összegű 2008. évi aktiválás a 'Park' meglévő irodaépületeinek bővítési és fejlesztési munkáit tartalmazza (például árnyékolástechnikai rendszerek kialakítása, homlokzatépítés, energia- és vízfogyasztás csökkentése és a meglévő rendszerek modernizálása).

A Csoport 2008-ban két nagy ingatlanfejlesztési projektet menedzsel: (a) 2008. novemberében magvásárolta az 'Universitas' és 'Jégtörő' ingatlanokat és (b) folytatta az új, 'H' jelű irodaépület építését. A befejezetlen beruházások a két projekthez kapcsolódó összegeket tartalmazzák a következők szerint:

- (a) az 'Universitas' és 'Jégtörő' ingatlanok vételárát és kapcsolódó költségeket 11.092 ezer EUR összegben; és
- (b) a 'H' épület 2007-ben és 2008-ban felmerült építési költségeit 12.877 ezer EUR összegben (a befejezés várható időpontja 2009. május).

Az év során 215 ezer EUR hitelfelvételi költség került aktiválásra a befejezetlen beruházásokra a következők szerint:

- (a) 28 ezer EUR az 'Universitas' ingatlanra;
- (b) 187 ezer EUR a 'H' épületre.

10. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2007. január 1.	1	1	2008. január 1.	4	4
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2007. január 1.	1	1	2008. január 1.	5	5
Növekedés	4	4	Növekedés	39	39
Értékesítés	-	-	Értékesítés	-	-
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2007. december 31.	5	5	2008. december 31.	44	44
Halmozott écs.:			Halmozott écs.:		
2007. január 1.	-	-	2008. január 1.	1	1
Növekedés	1	1	Növekedés	6	6
Értékesítés	-	-	Értékesítés	-	-
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2007. december 31.	1	1	2008. december 31.	7	7
Nettó érték:			Nettó érték:		
2007. december 31.	4	4	2008. december 31.	37	37

A Graphisoft Park SE új ügyviteli rendszert vásárolt 2008-ban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Befektetési célú ingatlanok – valós érték

A táblázat a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós piaci értékeit mutatja be:

	2007. december 31.	2008. december 31.
Könyv szerinti érték	46.101	64.061
Bérbeadott ingatlanok	94.623	110.300
Fejlesztés alatt álló ingatlanok	3.377	23.969
Valós érték*	98.000	134.269

* A valós érték meghatározásra vonatkozó vezetői megítélést a 3. megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és döntések) tartalmazza

A bérbeadott ingatlanok a 'Park' telkeit és épületeit tartalmazzák a fejlesztés alatt álló 'H' épület kivételével. A valós értéket az ingatlanokban rejlő fejlesztési lehetőségek figyelembe vétele nélkül állapítottuk meg.

A 2008. december 31-ei valós értékek egy független ingatlanértékelő által 2008. május 28-ára vonatkozó értékelésen alapszanak. Az értékelés a jövedelem-megközelítés módszer alkalmazásával készült. Ez a módszer magában foglalja az ingatlanok becsült bérleti jövedelmének tőkésítését egy olyan rátával, ami megfelelően tükrözi az ingatlanba történő befektetés kockázatait és hasznait. A bérleti szerződésekből származó jövedelmek az adott szerződés lejáratáig kerültek tőkésítésre. A lízingszerződések lejáratát követő jövőbeni jövedelmek az aktuális piaci feltételeket figyelembe véve kerültek tőkésítésre örökjáradék formában. Ahol az aktuális bérleti díj a piaci szintet meghaladta, az aktuális és a piaci díj különbsége egy olyan rátával került tőkésítésre, ami visszatükrözi ennek a jövedelemnek az átmeneti jellegét és a bérlő elvesztésének fokozott kockázatát.

A modellben használt lényeges feltételek, kondíciók, feltételezések:

- az értékelés napjára vonatkozó piaci bérleti díjak alkalmazása,
- 3-9 hónapos újrakiadási időszak, az ingatlan és a bérlő jellegétől függően,
- 6,25% tőkésítési ráta (általában), 9% a HUF alapú szerződések esetében,
- 6,1 millió EUR éves bérleti díj bevétel, 6,9 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál,
- 3,25 év súlyozott átlagos hátralévő szerződés futamidő.

Az általános gazdasági válság hatásait a 2008. május 28-ára vonatkozó valós érték becslés nem veszi figyelembe. Habár a becslés mögött álló feltételezések lényegesen nem változtak, egyelőre nem rendelkezünk megbízható információval a válság valós értékekre és értékelési módszerre gyakorolt hatásairól.

A 2007. december 31-ei valós érték a kivetített EBITDA tervek jelenértékén alapuló menedzsment becslést tartalmaz (diszkontált cash flow módszer).

A fejlesztés alatt álló ingatlanokat, ideértve a 'H' épületet (2008 és 2007) és az 'Universitas' és 'Jégtörő' ingatlanokat (2008), amortizált bekerülési költségen mutatjuk be addig, amíg használatra kész állapotba nem kerülnek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

A Csoport az ingatlanfejlesztéseket a Westdeutsche Immobilien Bank AG által nyújtott hitelekkel finanszírozza.

	2007. december 31.	2008. december 31.
Rövid lejáratú	486	1,265
Hosszú lejáratú	22.252	55.623
Hitelek	22.738	56.888

A bankhitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, fix kamatozásúak (a futamidő kezdetétől 3-5 évig), kivéve 9 millió EUR, ahol a változó kamat EURIBOR plusz kamatfelár képlet alapján kerül kiszámításra. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 5.36% (5.38% 2007-ben). A hitelfeltételek a mérlegkészítésig nem változtak. A Csoport nem rendelkezett le nem hívott hitelkerettel 2008. december 31-én. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: (1) jelzálog az ingatlanon, (2) bevétel engedményezés, (3) bankszámla fedezet.

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2007. december 31.	2008. december 31.
1 éven belül	486	1,265
1-5 év	2.226	5.896
5 éven túl	20.026	49.727
Hitelek	22.738	56.888

13. Szállítók

	2007. december 31.	2008. december 31.
Szállítók – belföldi	1.251	1.218
Szállítók	1.251	1.218

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2007. december 31.	2008. december 31.
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	22	17
Bérlői letétek	175	183
Kapott előlegek	-	1.209
Ingatlan illeték	-	1.124
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	382	1.176
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	579	3.709

A kapott előlegek a fordulónapig tovább nem számlázott költségekhez kapcsolódnak (lásd 6. megjegyzés). Az ingatlan illeték az 'Universitas' és 'Jégtörő' ingatlanok megszerzésével kapcsolatban merült fel és 2009-ben vált esedékessé.

15. Működési költségek

	2007. december 31.	2008. december 31.
Továbbszámlázott szolgáltatások	222	74
Személyi jellegű ráfordítások	304	391
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	2.016	2.566
Egyéb működési költségek	388	503
Működési költségek	2.930	3.534

A Csoport átlagos állományi létszáma 2008-ban 13 fő volt (2007-ben 11 fő). Az értékcsökkenési leírás növekedésének fő oka az, hogy 2008-ban a 2007. IV. negyedévében aktivált 'M' épületre már teljes évi értékcsökkenési leírás került elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költségek a következőket tartalmazzák:

	2007. december 31.	2008. december 31.
Iroda és telekommunikáció	11	15
Jog és adminisztráció	130	101
Marketing	-	151
Tanácsadás	179	179
Egyéb	68	57
Egyéb működési költségek	388	503

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2007. december 31.	2008. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	2.797	153
Továbbszámlázott beruházási költségek	(2.797)	(145)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.766	2.503
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.766)	(2.501)
Egyebek	(3)	6
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(3)	16

A bérlőkkel kötött megállapodások alapján a Csoport a beruházási és üzemeltetési költségeket teljes egészében továbbhárítja, megbízottként jár el.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Kamatok

	2007. december 31.	2008. december 31.
Kapott bankkamatok	35	1.148
Kamatbevétel	35	1.148
Fizetett hitelkamatok	(1.095)	(2.329)
Egyéb fizetett kamatok	(14)	(19)
Aktivált finanszírozási költség	356	215
Kamatköltség	(753)	(2.133)
Nettó kamatköltség	(718)	(985)

18. Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások

	2007. december 31.	2008. december 31.
Realizált árfolyamkülönbözet	125	(37)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	(214)	(1.224)
Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások	(89)	(1.261)

19. Nyereségadók

	2007. december 31.	2008. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	437	355
Halasztott nyereségadó	(11)	(147)
Nyereségadó ráfordítás	426	208

A társaságoknak Magyarországon az adóköteles jövedelem után 16%-os nyereségadót, 4%-os szolidaritási adót és 2%-os helyi iparüzési adót kell fizetniük. A jelenlegi adójogszabályok csoport szintű adókedvezményt nem tesznek lehetővé.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL 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:

	2007. december 31.	2008. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	1790	739
Számított adó (20%)	358	148
Az anyavállalat veszteségének halasztott adókövetelésként történő bemutatásának hatása 2008-ban	(22)	(22)
Az anyavállalat korábban be nem mutatott, áthozott veszteségének felhasználása	-	(14)
Nem adóköteles ráfordítások	(20)	(25)
Egyéb nem levonható / adóköteles tételek	(12)	(10)
Átváltási különbözet	-	(22)
Társasági adó és szolidaritási adó (20%)	304	55
Helyi iparüzési adó (2%)	122	153
Nyereségadó ráfordítás	426	208
Effektív adókulcs (%)	23,8	28,1

A jövőbeli adóelőnyökre lehetőséget adó főbb halmozott különbözetek az alábbiak:

	2007. december 31.	2008. december 31.
Halasztott adókötelezettség (adókövetelés), nyitó	75	64
Fejlesztési tartalék	79	129
Devizás átértékelés	(43)	(243)
Értékcsökkenés	(47)	1
Áthozott veszteség	-	(34)
Halasztott adókötelezettség (adókövetelés), záró	64	(83)

A Csoportnál léteznek olyan adóösszegek, amelyek felhasználhatók a veszteséget realizáló társaságok jövőbeli adóköteles eredményével szembeni beszámításra (137 ezer EUR a Graphisoft Park SE és 76 ezer EUR a Graphisoft Universitas Kft. esetében). A halasztott adóköveteléseket ezen veszteségek tekintetében elszámoltuk, mivel a vezetés úgy véli, hogy azok adóköteles nyereséggel szemben felhasználhatók lesznek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az adóbevallás év végi egyeztetésére vonatkozóan Magyarországon nincs szabály. Az adóhatóságok a számviteli nyilvántartásokat megvizsgálhatják, és – a hivatalosan lezárt vizsgálatok kivételével – öt évre visszamenőleg módosíthatják értékelésüket. A Társaságnál és leányvállalatainál további megállapításokra is sor kerülhet az adóhatóságok által folytatott ellenőrzések során. A vezetés arra számít, hogy ezek a felülvizsgálatok nem eredményeznek jelentős adókülönbözetet.

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2007. december 31.	2008. december 31.
Részvények száma	227.514	227.514
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	4.550	4.550
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

A Társaság a saját részvényekhez a Graphisoft SE-ből történt kiválás során jutott hozzá. A részvények bekerülési értéke (könyv szerinti értéke) 0. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

21. Egy részvényre jutó hozam

Az egy részvényre jutó hozamok számítása a következő:

	2007. december 31.	2008. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	1.364	531
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.404.160	10.404.160
Egy részvényre jutó hozam (EUR)	0.13	0.05
Részvényopciók	-	-
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.404.160	10.404.160
Egy részvényre jutó hígított hozam (EUR)	0.13	0.05

A forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma nem tartalmazza a 227.514 darab saját részvényt 2008. és 2007. december 31-én.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

22. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal

A Graphisoft Park SE a leányvállalatain kívül nem rendelkezik érdekeltséggel más társaságokban. Tekintettel arra, hogy Bojár Gábor, a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke a Graphisoft SE Igazgatótanácsának is tagja, a Graphisoft SE-t és leányvállalatait, a Graphisoft R&D Zrt-t és a Graphisoft CAD Stúdió Kft-t a Csoport kapcsolt vállalkozásainak tekintjük. A következő táblázatban bemutatjuk az érintett pénzügyi években az ezekkel a vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összegét:

Tétel	2007. december 31.	2008. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.136	1.237
Vásárlás kapcsolt vállalkozástól	187	170
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	2	4
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	24	132

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott értékesítések és beszerzések elszámolása piaci árakon történik. Az irodabérleti díjak megfelelnek a Park más bérlői felé felszámított díjaknak. Az év végén fennálló egyenlegek biztosíték nélküliek, nem kamatozóak és pénzügyileg rendezendők. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. 2008-ban és 2007-ben a Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után.

Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása, a kulcsvezetők javadalmazása

	2007. december 31.	2008. december 31.
Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása	48	64
A kulcsvezetők javadalmazása	40	42
Összesen	88	106

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

Név	Pozíció	2007. december 31.		2008. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	az IT elnöke	2.709.969	25,49	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János*	vezérigazgató	100.000	0,94	168.913	1,59
Összesen		3.353.895	31,56	3.897.964	36,68

* Közvetlen és közvetett tulajdon együttesen.

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

A Csoportnak a következő függő kötelezettségei (bankgaranciák) voltak 2008. december 31-én:

Deviza	Lejárat	Bankgarancia kibocsátója	Maximális összeg (ezer EUR)
HUF	2009. szeptember 15.	West LB Hungaria Zrt.	2.153
Összesen			2.153

A Csoportnak a következő adott és kapott kötelezettségvállalásai voltak 2008. december 31-én:

A Csoport szerződéses kötelezettséget vállalt az 'Universitas' ingatlanok olyan oktatási célú fejlesztésére, amelynek – a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától (még nincs elfogadva) számított 5 éven belül – oktatási központ kialakítását és felsőoktatási képzés beindítását kell eredményeznie.

A Csoport szerződéses kötelezettséget vállalt, előleget adott és bankgaranciát nyújtott (részletek a fenti táblázatban), egy szomszédos fejlesztési terület megvásárlására. A Csoport emellett ellentétes szerződéses kötelezettségvállalást és előleget kapott egy vállalkozástól ugyanezen terület megvásárlására és szállodai célú fejlesztésére. A tulajdonjog átruházására (eladás és vétel együtt) a tervek szerint 2009. szeptember 15-e előtt kerül sor. Az illetékeket és járulékos költségeket is tartalmazó beszerzési árhoz közeli szerződéses eladási ár a tényleges piaci feltételeket tükrözi. A tranzakció mögött az az üzleti megfontolás áll, hogy közeli, minőségi szállodai és vendéglátóipari szolgáltatásokat biztosítsunk ügyfeleinknek és vendégeinknek, ezáltal is növelve az 'Universitas' és a 'Park' vonzerejét, miközben nem kötünk le belső erőforrásokat egy olyan üzletben, amiben a Csoportnak nincsen kompetenciája.

A Csoportnak nem voltak más lényeges kötelezettségvállalásai, függő kötelezettségei vagy követeléseai 2008. december 31-én.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

24. Operatív lízing megállapodások

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. 2008. december 31-én az operatív lízing megállapodásból a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke összesen 27.159 ezer EUR, amiből 6.461 ezer EUR 1 éven belül, míg 20.698 ezer EUR 1 éven túl de 5 éven belül esedékes.

25. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek változásából adódó kockázatoknak, amelyek befolyásolják az eredményeket, illetve az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy ezeket a kockázatokat a folyamatos operatív és finanszírozási tevékenységeken keresztül csökkentse.

Piaci kockázat

A piaci kockázatnak három típusát különböztetjük meg: irodabérleti díj kockázat, devizakockázat és kamatkockázat.

Irodabérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérletidíj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlok) visszaigazolja, a díjak összhangban vannak a Park 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 nettó pénzügyi eszközei és kötelezettségei, valamint a bérleti bevételek nagy többsége EUR-ban vannak meghatározva. Mivel az EUR alapú bevételek fedezik az adósságszolgálatot, a Csoportnak hosszú távú finanszírozási kockázata ebből adódóan nincs. A Csoport azonban bizonyos mértékig ki van téve devizakockázatnak, mivel működési ráfordításai és fejlesztési költségei nagyobb részben HUF-ban merülnek fel.

Kamatláb kockázat:

Mivel az hitelek túlnyomórészt fix kamatozásúak, a Csoport számottevő kamatláb ingadozásoknak nincs kitéve a fix kamatperiódus alatt (3-5 év a futamidő kezdetétől). Figyelembe véve, hogy a Csoport hosszú távon kiszámítható működési ráfordításokkal és bevételekkel rendelkezik, a vezetés úgy gondolja, hogy a fix kamatozású finanszírozás megfelelő. (A bankhitelek feltételeit a 12. megjegyzés tartalmazza.)

A hitelek valós értéke 2008. december 31-én 56.100 ezer EUR (6.06% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra).

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázatnak való kitétség maximális nagyságát a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke mutatja. A hitelezési kockázatnak való kitétség maximális nagyságát csökkentő garanciális megállapodásokat a Csoport a beszámoló dátumáig nem kötött.

A Csoport 2008. december 31-én nagyrészt EUR alapú pénzügyi közökkel rendelkezett. Az EUR-ban kifejezett szabad pénzeszközöket az EUR alapú kölcsönök visszafizetésére használjuk, ezért az EUR pénzügyi eszközökkel kapcsolatos hitelezési kockázat nagymértékben korlátozott. Emellett a hitelezési kockázatot csökkenti, hogy a Csoport pénzeszközeit megbízható hitelintézeteknél helyezi el.

A vevőkövetelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat korlátozott a Csoport üzleti ügyfélkörének összetétele és azon tény miatt, hogy az ügyfelek a Graphisoft Parkban találhatóak és a Csoport szolgáltatásait veszik igénybe.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A vevőkövetelések lejáratí szerkezete 2008. december 31-én a következő volt:

	Nem esedékes	3 hónapon belül	3 és 12 hónap között	12 hónapon túl	Összesen
2008:	238	123	30	3	394

Likviditási kockázat

A Csoportnak likviditási nehézségei nincsenek és – a vezetés véleménye szerint - nem is várhatók, mivel a várható bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

Az ingatlanfejlesztési projektek tervezése során figyelembe vesszük a vonatkozó finanszírozási igényeket, a szükséges forrásokat pedig jóval előre biztosítjuk.

A Csoport fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2008. december 31-én lényeges lejárt tartozása nem volt.

26. Tőkekockázat kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, annak érdekében, hogy részvényesei és egyéb érdekelték számára hasznot biztosítson, és hogy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

A Társaság vezetősége tesz javaslatot a tulajdonosoknak (az Igazgatótanácson keresztül) az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a Társaság saját tőkéjében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. Ez úgy valósítható meg, hogy a Társaság módosíthatja a részvényeseknek fizetett osztalék nagyságát, visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak, kibocsáthat új részvényeket, illetve az adósság csökkentése érdekében eladhatja eszközeit.

Az iparágban használatos eljárással összhangban a Csoport az adósságszolgálati fedezeti ráta ('DSCR') alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. A ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok) hányadosaként határozható meg. A Csoport stratégiája az, hogy a DSCR mutatót biztonságosan 1,25 felett tartsa (ezt a finanszírozó bank is előírja).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2008. DECEMBER 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

27. Mérlegfordulónap utáni események

A Graphisoft Park SE 2008. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács 2009. március 30-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló közzétételének engedélyezésével egyidejűleg az Igazgatótanács javasolja, hogy a Graphisoft Park SE 2009. április 28-án tartandó évi rendes közgyűlése ne hagyjon jóvá osztalékfizetést. Az évi rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

28. Nyilatkozatok

Felelősségvállaló nyilatkozat – Legjobb tudomásunk szerint kijelentjük, hogy a 2008. évi konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről megbízható és valós képet ad, és bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetére.

Jövőre vonatkozó kijelentések – A konszolidált éves beszámoló jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Azon megállapítások, amely nem múltbeli eseményekre vonatkoznak (azaz a véleményünkre és várakozásainkra vonatkozó kijelentések), jövőre vonatkozóak. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, tehát nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések azon időpontbeli állapoton alapulnak, amelyben ezen állítások elhangzanak, s nem vállalunk kötelezettséget arra nézve, hogy ezen kijelentések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján a továbbiakban nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jövőre vonatkozó kijelentések inherens kockázatokkal járnak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előrettekintő jellegű megállapításoktól.

