

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2015



GRAPHISOFT PARK – BEJÁRAT – 2017. JÚNIUS

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

2015. legfontosabb fejleménye a Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt szerződés hosszabbítás, ami indokoltá tette a jelenleg gyakorlatilag 100%-os kihasználtságú 53.000 m² iroda, labor és egyetemi épületegyüttes további bővítését. Ennek keretében összesen 8.000 m² új iroda és összesen több mint 300 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését kezdtük meg, és az első fázis átadása 2017. elején várható. A fejlesztések elsődleges célja a 2014-ben jelentős létszámbővítést megvalósító, és jelenleg több épületben szétszórtan működő SAP részére optimális és gazdaságos elhelyezést biztosítani, a mind az SAP, mind a Graphisoft Park számára kiemelt fontosságú „zöld” szempontok elsődlegességének figyelembevételével. A költözési költségek minimalizálása és a 2006-ban átadott SAP épület további optimális kihasználása érdekében az új fejlesztések nagy részét az eredeti SAP épülethez szervesen csatlakozó 5.500 m² nettó irodaterületű új épületszárnyban valósítjuk meg.



A Park főbejárata mellé egy további, nettó 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált, a földszintjén kávézót és egyéb szolgáltatásokat biztosító épület kerül.



Mindez ugyanakkor szükségessé tette a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásúnak minősíthető, kisebb épületek és raktárak (összesen mintegy 2.000 m²) elbontását is. Ezzel az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat kialakítására is lehetőségünk nyílik.



Az új fejlesztések finanszírozására 2015. végén 10 éves futamidejű, összesen 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bankkal, részben a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal.



Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak: a 2014. évi 8,5 millió euró árbevétellel és 2,4 millió euró nettó nyereséggel szemben 2015-ben 9,5 millió euró árbevételt és 3 millió euró nettó nyereséget értünk el, melyet azonban a bontások és átalakítások miatt egy egyszeri, mintegy 500 ezer euró leírás terhel. 2016-ra a 2015. évvel megegyező, 9,5 millió euró árbevételt, és az előző évit meghaladó, 3,1 millió euró nettó eredményt várunk, melyet egy további épület elbontása miatt 100 ezer euró leírás terhel majd. Az árbevétel és a profit további növekedésével az új fejlesztések 2017. évi átadása után számolhatunk.

Az eredmények elsősorban annak köszönhetőek, hogy a kihasználtság folyamatos növelése mellett a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem változtattunk, nem versenyeztünk a jelenleg is még túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 18 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

Eredmények*:

	IFRS	IFRS
	2014	2015
	ezer EUR	ezer EUR
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Bevétel	8.473	9.484
Működési költség	(931)	(912)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	203	283
EBITDA	7.745	8.855
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.079)	(4.194)
Üzemi eredmény	3.666	4.661
Nettó kamatköltség	(1.286)	(1.306)
Árfolyamkülönbözet	222	216
Adózás előtti eredmény	2.602	3.571
Nyereségadó	(199)	(592)
Adózott eredmény	2.403	2.979
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):		
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	(535)
Nyereségadó	-	53
Adózott eredmény	-	(482)
A+B) Adózott eredmény	2.403	2.497

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása (N, L és K jelű épületek). 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került. A K jelű épület elbontására 2016. első negyedévben kerül sor. Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épületek bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás eredményét tartalmazza. Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	IFRS	IFRS
	2014. december 31.	2015. december 31.
	ezer EUR	ezer EUR
Ingatlanok könyv szerinti értéke	63.151	60.254
Ingatlanok valós értéke*	156.920	153.606
Könyv szerinti nettó eszközérték	22.308	22.801
Valós nettó eszközérték**	116.176	116.477
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)***	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	11,5	11,6

* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a mellékelt Konszolidált éves beszámoló 10. megjegyzése tartalmazza.

** A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a mellékelt Konszolidált éves beszámoló 24. megjegyzése tartalmazza.

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



Vezetőségi jelentés

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

- 2015. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2016. évi előrejelzés.

2015. évi eredmények

A 2015. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2015: 9.484 ezer euró; 2014: 8.473 ezer euró) 1.011 ezer euróval, 12%-kal emelkedett. A kihasználtság növekedése az árbevételt 7%-kal, míg a műemléki és a déli területen 2014-ben megvalósult oktatási célú fejlesztésekből származó bérleti díj bevétel emelkedése további 5%-kal növelte (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2015: 912 ezer euró; 2014: 931 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest. A személyi jellegű költségek kisebb mértékű emelkedését az ingatlanokkal kapcsolatos költségek és az egyéb működési költségek csökkenése ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (2015: 283 ezer euró; 2014: 203 ezer euró) nettó egyenlege 80 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2015: 4.194 ezer euró; 2014: 4.079 ezer euró) 115 ezer euróval, 3%-kal nőtt az elmúlt év során újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2015: 8.855 ezer euró; 2014: 7.745 ezer euró) 1.110 ezer euróval, 14%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2015: 4.661 ezer euró; 2014: 3.666 ezer euró) 995 ezer euróval, 27%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2015: 1.306 ezer euró; 2014: 1.286 ezer euró) 20 ezer euróval, 2%-kal nőtt a következő tényezők miatt. Bár a bázisidőszakhoz képest az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként a tényleges kamatfizetési kötelezettség 110 ezer euróval csökkent, de a bázisidőszak kamatfizetéséből 94 ezer euró a folyamatban levő beruházásokra került elszámolásra, tehát a költségként elszámolt kamat 16 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel 36 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az elmúlt év során megvalósított jelentős beruházások miatt alacsonyabb átlagos készpénzállomány hatására.
- Az **árfolyamnyereség** (2015: 216 ezer euró; 2014: 222 ezer euró) hasonlóan kedvezően alakult mindkét évben, köszönhetően elsősorban annak, hogy az euróval szemben sokat erősödő dollárban denominált készpénztartalékainkon jelentős nyereséget könyvelhettünk el 2015-ben és 2014-ben is (közel 2 millió USD; 2015-ben 135 ezer euró, 2014-ben 185 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2015: 592 ezer euró; 2014: 199 ezer euró) 393 ezer euróval nőtt az előző évhez képest. Az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedése a kalkulált társasági és iparüzési adót 130 ezer euróval növelte, míg a társasági adót 2014-ben a műemléki felújításokhoz kapcsolódó speciális adóalap csökkentő tétel 263 ezer euróval csökkentette.



- A **nettó nyereség** (2015: 2.979 ezer euró; 2014: 2.403 ezer euró) 576 ezer euróval, azaz 24%-kal nőtt 2015-ben 2014-hez képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bérbe adható terület és a kihasználtság növekedésének eredményeként 995 ezer euróval, 27%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az eredmény terhére elszámolt nettó kamatköltség növekedésének következtében 26 ezer euróval, 2%-kal romlott, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a magasabb adóalap és egy adóalap csökkentő tétel kiesésének hatására 393 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.

A 2015-ben indult új fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) kapcsolódóan régebbi épületek elbontása miatt 482 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kellett könyvelnünk 2015-ben, így a szokásos tevékenységből származó 2.979 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 2.497 ezer euró lett.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbe adható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
Kihasználtság (%):	80%	81%	90%	95%	96%	96%	97%	98%
Terület (m2):	46.800	46.800	55.000	55.000	55.000	55.000	53.000	53.000

Mint a fenti táblázatban látható, 2014. év során a Park bérbe adható területe összesen 8.200 m²-rel növekedett (5.200 m² műemléki felújítás és átalakítás oktatási célokra, továbbá 3.000 m² diákszálló), miközben a kihasználtság 80%-ról 95%-ra nőtt.

A Graphisoft Park 53.000 m² bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2015. végére elérte a 98%-ot, a maradék üres területek kiadásával pedig 2016. elejétől gyakorlatilag 100%. Az új fejlesztések (lásd a „Fejlesztések ” fejezetben alább) első fázisának 2017. első negyedévi átadásáig tehát csak akkor lesz szabad bérbe adható terület, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáró bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A 8,5 hektáros központi területen az elmúlt 18 évben 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A központi területhez nyugati irányból csatlakozó 2,4 hektár területű műemléki tömbben 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m² alapterületű műemléképületet újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Ugyancsak a felsőoktatási funkcióhoz csatlakozik a déli fejlesztési terület északkeleti sarkában felépült 3.000 m² alapterületű, 76 szobás diákszálló.

Összesen tehát 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny épül, és így a jelenleg több épületben működő cég lényegesen hatékonyabb elhelyezést élvezhet. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.



Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású N, L és K jelű épületek elbontása, melyek közül az N és az L jelű épületeket 2015-ben elbontottuk, a K jelű épület elbontására pedig 2016-ban kerül sor. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökken, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m².

Mindezek eredményeképpen az új fejlesztés 2017-ben várható befejezése után a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem valamint 6 büfé és kávézó.



A fejlesztési program tervezett összköltsége - mely az összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - 18 millió euró, melyből 2015-ben 1,1 millió euró merült fel.

A Graphisoft Parkban folyó további beruházások célja a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre közel 500 ezer eurót fordítottunk 2015-ben, és várhatóan összesen 1 millió eurót fordítunk 2016-ban.

Fejlesztési lehetőségek

A Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (a déli fejlesztési terület, az északi fejlesztési terület, 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 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 fejlesztési 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:

- a korábbi gázgyártási tevékenységből eredő 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.



Finanszírozás

2015. decemberben 10 éves futamidejű, 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja 2. szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint hitelkeretet és további 5 millió euró piaci hitelkeretet (összesen maximum 16,5 millió euró összegnek megfelelő hitelkeretet) biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal (kétdevizás kamatcsere ügylet (CCIRS) a forint alapú hitelre, valamint kamatcsere ügylet (IRS) az euró alapú hitelre vonatkozóan).

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 10 teljes szemeszter teljesült, 2015-ben már 140 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált AIT 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.



2013. ősztől 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.





Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, 2015-ben pedig már 100 millió forintot meghaladó adózás utáni nyereséget könyvelhetett el. Mindez megalapozta az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

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

2016. évi előrejelzés

A 2016. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) mellett a következő (az első két oszlopban a 2014. és 2015. évi tényadatok):

(millió euró)	2014 tény	2015 tény	2016 várható
Bérleti díj bevétel	8,47	9,48	9,5
Működési költség	-0,93	-0,91	-1,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,28	0,3
EBITDA	7,75	8,85	8,8
Értékcsökkenés	-4,08	-4,19	-4,2
Üzemi eredmény	3,67	4,66	4,6
Nettó kamatköltség	-1,29	-1,31	-0,9
Árfolyamkülönbözet	0,22	0,22	-
Adózás előtti eredmény	2,60	3,57	3,7
Nyereségadó	-0,20	-0,59	-0,6
Adózott eredmény	2,40	2,98	3,1

A 2016. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2015-ös bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel várhatóan a 2015-ös szinten alakul 2016-ban. A rendelkezésre álló bérbe adható terület átmeneti csökkenéséből (bontások és átalakítások miatt) származó bevételkiesést a kihasználtság növekedéséből származó többletbevétel kompenzálja (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A társaság összes elszámolt üzemi költsége várhatóan 100 ezer euróval magasabb lesz 2016-ban 2015-höz képest. A személyi jellegű költségek várhatóan 100 ezer euróval nőnek (a 2015-ben indult fejlesztési program megvalósítására jelentős bővítést kellett végrehajtani a műszaki területen), míg az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, az egyéb költségek és az értékcsökkenési leírás is várhatóan az előző évi szinten maradnak.
- A meglévő hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 400 ezer euróval csökkenti. Árfolyamkülönbözetekre nem teszünk előrejelzést 2016-ra, ezért összességében a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 2016-ra 200 ezer euróval magasabb a bázisnál, amely 200 ezer euró tényleges árfolyamnyereséget is tartalmazott.
- A nyereségadó várhatóan a 2015-ös szinten alakul 2016-ban, mivel a társaság árbevétele és adózás előtti eredménye a két évben megközelítőleg megegyezik.

Fentieknek megfelelően 2016-ra a 2015. évit 100 ezer euróval meghaladó 3,1 millió euró nettó nyereséget várunk.



A 2015-ben indult fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) kapcsolódóan a K jelű épület elbontása miatt mintegy 100 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kell könyvelnünk 2016-ban, így a szokásos üzletmenetet tükröző 3,1 millió euró nettó eredmény előrejelzésünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk várhatóan 3 millió euró lesz.

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

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

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 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

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

Budapest, 2016. március 24.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2015. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2016. március 24.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2015. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-4
Konszolidált mérleg	5
Konszolidált eredménykimutatás	6
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	7
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Konszolidált cash flow kimutatás	9
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	10-52

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2015. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 65.874 ezer euró a mérleg szerinti eredmény 2.497 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 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban.


Egyéb jelentéstételi kötelezettség: a konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság mellékelt 2015. 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 2015. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2015. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. március 24.



Havas István
Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Bodócsy Ágnes
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007117

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2015. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2014. december 31.	2015. december 31.
Pénzeszközök	4	4.822	4.794
Vevők	5	275	178
Adókövetelés	6	107	131
Egyéb forgóeszközök	7	154	125
Forgóeszközök		5.358	5.228
Befektetési célú ingatlanok	8, 10	63.151	60.254
Egyéb tárgyi eszközök	8	276	273
Részesedések	11	100	100
Halasztott adókövetelés	12	23	19
Befektetett eszközök		63.550	60.646
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		68.908	65.874
Rövid lejáratú hitelek	13	2.935	3.243
Szállítók	14	534	961
Adókötelezettség	6	191	123
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15	1.361	1.601
Rövid lejáratú kötelezettségek		5.021	5.928
Hosszú lejáratú hitelek	13	41.377	36.737
Halasztott adókötelezettség	12	202	408
Hosszú lejáratú kötelezettségek		41.579	37.145
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		46.600	43.073
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		25.953	26.446
Saját részvények	23	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
Saját tőke		22.308	22.801
FORRÁSOK ÖSSZESEN		68.908	65.874

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. december 31.	2015. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	16	8.473	9.484
Árbevétel		8.473	9.484
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	17	(57)	(49)
Személyi jellegű költség	17	(579)	(594)
Egyéb működési költség	17	(295)	(269)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	8, 9, 17	(4.079)	(4.194)
Működési költség		(5.010)	(5.106)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	18	203	(252)
ÜZEMI EREDMÉNY		3.666	4.126
Kamatbevétel	19	57	21
Kamatköltség	19	(1.343)	(1.327)
Árfolyamkülönbözet	20	222	216
Pénzügyi eredmény		(1.064)	(1.090)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.602	3.036
Nyereségadó	21	(199)	(539)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.403	2.497
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.403	2.497
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	22	0,24	0,25
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	22	0,24	0,25

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. december 31.	2015. december 31.
Adózott eredmény		2.403	2.497
Átváltási különbözet*		(2)	-
Egyéb átfogó jövedelem**		(2)	-
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.401	2.497
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.401	2.497

* 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 VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
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
Adózott eredmény	-	2.497	-	-	2.497
Osztalék**	-	(2.004)	-	-	(2.004)
2015. december 31.	250	26.446	(962)	(2.933)	22.801

* A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 29. 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 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2014. december 31.	2015. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	2.602	3.036
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	4.079	4.194
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	-	(16)
Tárgyi eszközök leírása	-	535
Kamatköltség	1.343	1.327
Kamatbevétel	(57)	(21)
Követelések értékvesztése	-	12
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(28)	29
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	266	85
Készletek csökkenése	6	-
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	270	(157)
Fizetett nyereségadó	(290)	(339)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	8.191	8.685
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(6.047)	(1.151)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(234)	(88)
Tárgyi eszköz értékesítése	-	29
Fizetett kamat - aktivált	(94)	-
Részesedés értékesítése	7	-
Kapott kamat	45	36
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(6.323)	(1.174)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(2.837)	(4.332)
Fizetett kamat	(1.373)	(1.335)
Saját részvény vásárlása	(178)	-
Fizetett osztalék	(2.994)	(2.002)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(7.382)	(7.669)
Pénzeszközök csökkenése	(5.514)	(158)
Pénzeszközök az időszak elején	10.160	4.822
Pénzeszközök árfolyamnyeresége	176	130
Pénzeszközök az év végén	4.822	4.794

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. 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 17 fő volt 2015-ben (16 fő 2014-ben).

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 18 évben összesen 53.000 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 összesen 43.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező 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 8. és 10. megjegyzések mutatják be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. 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	2014. december 31.		2015. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.511.538	28,09	3.514.538	28,11
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	180.913	1,45	180.913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató****	6.000	0,05	9.000	0,07
5% feletti részvényesek	2.802.189	22,40	1.643.881	13,14
Tari István Gábor*****	1.074.329	8,59	-	-
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.727.860	13,81	1.643.881	13,14
Egyéb részvényesek	3.768.871	30,12	4.924.179	39,36
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	12.507.841	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

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

*** Kocsány János és közeli hozzátartozójának tulajdona együttesen.

**** Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója 2015. július 1-én 1.500 darab, 2015. szeptember 29-én pedig további 1.500 darab törzsrészvényt vásárolt 2.255 illetve 2.318 forintos részvényenkénti árfolyamon a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében.

***** A Társaság 5% feletti részvényese, Tari István Gábor 2015. március 16-án elhunyt. A hagyatéki eljárás 2015. harmadik negyedévében lezárult, Tari István Gábor a részvénykönyvből törésre került, a részvények új tulajdonosai a részvénykönyvben bejegyzésre kerültek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. 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.

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

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések

2015-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 2015. 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 2015. 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 19 Munkavállalói hozzájárulások

IAS 19 Munkavállalói hozzájárulások: A módosítás a 2014. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. A módosítás egyértelműsíti, hogy a szolgáltatáshoz kapcsolódó munkavállalói vagy harmadik felektől származó hozzájárulásokat hogyan kell a szolgálat időhöz rendelni. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 valósan 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.

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 2015. 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 árbevételeen alapuló módszer a tárgyi eszközök értékcsökkenésére nem alkalmazható. A módosítás 2016. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IAS 27 Egyedi beszámolók: A módosítás lehetővé teszi, hogy a gazdálkodók az egyedi beszámolójukban a tőke módszert használhassák a leányvállalatokban, közös vállalkozásokban, illetve társult vállalkozásokban meglévő befektetéseik elszámolásához. 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 összehasonlítható időszak bemutatása nem kötelező.

IFRS 11 Közös vezetési 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.

IFRS 16 Lízingek: Az IFRS 16 standardot 2016 januárjában adták ki, és a lízingbe vevő számára a legtöbb lízing esetében előírja a lízinggel kapcsolatos eszköz és kötelezettség kimutatását. Az új standard a 2019. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre hatályos

Az IFRS-ek módosításai, 2012-2014

A lenti módosítások a 2016. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók.

IFRS 5 Értékesítési célú befektetett eszközök és megszűnő tevékenységek: Az eszközök (vagy társaságok) elidegenítésére többnyire értékesítés vagy a tulajdonosok részére történő felosztás útján kerül sor. A módosítás tisztázza, hogy az egyik elidegenítési módról a másikra váltás nem új elidegenítési tervnek, hanem csupán az eredeti terv folytatásának minősül. Ezért arra az IFRS 5 előírásai is folyamatosan, megszakítás nélkül érvényesek. A módosítás előremutatón alkalmazandó.

IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele

(i) Szolgáltatási szerződések

A módosítás tisztázza, hogy a díjat tartalmazó szolgáltatási szerződések a pénzügyi eszközben való folyamatos részvételnek tekinthetők. A vállalkozásnak az IFRS 7 folyamatos részvételre vonatkozó ajánlásainak alapján kell a

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

közzététel szempontjából megvizsgálnia a szerződésben foglalt díjat és a konstrukció jellegét. Azt, hogy mely szolgáltatási szerződések minősülnek folyamatos részvételnek, visszamenőleg kell megvizsgálni, közzétenni azonban csak arra az üzleti évre vonatkozóan kell, amikor a vállalkozás először alkalmazza a módosításokat.

(ii) Az IFRS 7 alkalmazhatósága a tömörített évközi beszámolókra

A módosítás tisztázza, hogy a beszámításra vonatkozó közzétételi követelmények a tömörített évközi beszámolókra nem vonatkoznak, kivéve, ha az ilyen közzétételek a legutóbbi éves beszámoló adataihoz képest fontos új információkat tartalmaznak. A módosítás visszamenőleges hatályú.

IAS 19 Munkavállalói juttatások: A módosítás tisztázza, hogy a jó minőségű vállalati kötvények piaci mélységét a fizetési kötelezettség pénzneme és nem a kötelezettség felmerülése szerinti ország alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott pénznemben kibocsátott jó minőségű vállalati kötvénynek nincs mély piaca, az állampapírok árfolyamát kell figyelembe venni. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás: A módosítás tisztázza, hogy az előírt évközi közzétételeket vagy az évközi beszámolóban kell közzé tenni, vagy az évközi beszámolóban kereszthivatkozásokat kell elhelyezni a közzététel tartalmazó egyéb évközi pénzügyi jelentésre (pl. a vezetői kommentárban vagy kockázati jelentésben) és arra, hogy abban az adott közzététel hol található. Az évközi pénzügyi jelentésben foglalt egyéb információkat a beszámoló közzétételével egyidejűleg és azonos hozzáférési feltételek mellett kell a beszámoló felhasználói rendelkezésére bocsátani. A módosítás visszamenőleges hatályú.

Az IAS 1 módosítása közzétételi kezdeményezés: Az IAS 1 Pénzügyi beszámoló kimutatása standard módosítása tisztázza, semmint lényegesen megváltoztatná az IAS 1 már meglévő követelményeit. A módosítás tisztázza: (i) az IAS 1 lényegességre vonatkozó követelményeit; (ii) azt, hogy az eredménykimutatás, az egyéb átfogó jövedelem kimutatás és a mérleg egyes sorai tételek szerint felbonthatók; (iii) azt, hogy a gazdálkodók maguk határozhatják meg a kiegészítő megjegyzésekben bemutatottak sorrendjét; (iv) azt, hogy a társult vállalatok és közös vállalkozások egyéb átfogó eredményéből tőke módszer alapján elszámolt részesedést egyetlen soron, összesítve kell kimutatni, és aszerint kell besorolni, hogy utólag átsorolásra kerülnek-e az eredménybe vagy sem. A módosítás továbbá azokat a követelményeket is tisztázza, amelyek abban az esetben alkalmazandók, amikor a mérleg, az eredménykimutatás vagy az egyéb átfogó jövedelem kimutatás további részösszeseneket tartalmaz. A módosítások a 2016. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, de korábbi alkalmazásuk is megengedett.

Az IFRS 10, az IFRS 12 és az IAS 28 módosítása Befektetési vállalkozások: konszolidációs kötelezettség alóli mentesítés. A módosítás az IFRS 10-ben a befektetési vállalkozásokra vonatkozó kivétel alkalmazásával kapcsolatban felmerült kérdéseket célozza meg. Az IFRS 10 módosítása egyértelművé teszi, hogy a konszolidált éves beszámoló készítési kötelezettség alóli mentesítés arra az anyavállalatra vonatkozóan is érvényes, amely egy befektetési vállalkozás leányvállalata, a befektetési vállalkozás pedig valamennyi leányvállalatát valós értéken értékeli. Az IFRS 10 módosítása azt is tisztázza továbbá, hogy a befektetési vállalkozásnak kizárólag olyan leányvállalata konszolidálandó, amelyik maga nem befektetési vállalkozás, és amely támogatási szolgáltatásokat nyújt a befektetési vállalkozás részére. A befektetési vállalkozások többi leányvállalata valós értéken kerül értékelésre. Az IAS 28 módosítása lehetővé teszi a befektető számára, hogy a tőke módszer alkalmazásakor a befektetési vállalkozásként működő társult vagy közös vállalkozása által annak leányvállalati részesedései értékelésére alkalmazott valós érték alapú értékelést alkalmazhassa. A módosítások visszamenőleges hatályúak és a 2016. január 1-jén vagy azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, de korábbi alkalmazásuk is megengedett.

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 és IFRS 16 alkalmazásba vételének, amelynek hatásait a Csoport jelenleg vizsgálja.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. 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 2015-ben és 2014-ben az alábbiak:

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

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	2014. december 31.	2015. 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 2015. 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	2014	2015
EUR/HUF nyitó:	296,91	314,89
EUR/HUF záró:	314,89	313,12
EUR/HUF átlag:	308,66	309,90

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 2015. 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 2015. 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 (tőke költség) 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 2015. 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 10. 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 2015. 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 mindenkori 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 2015. 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 2015. 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 befolyznak, 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 2015. 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 múltbeli 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 10. megjegyzés tartalmazza.

3.4. Céltartalékok

Céltartalék képzése, különösen jogi viták esetében, jelentős részben becslésen alapul. A Csoport meghatározza egy múltbeli 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 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2014. december 31.	2015. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.821	4.793
Pénzeszközök	4.822	4.794

5. Vevők

	2014. december 31.	2015. december 31.
Vevők	275	190
Vevők értékvesztése	-	(12)
Vevők	275	178

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2014. december 31.	2015. december 31.
Nem esedékes	182	115
3 hónapon belül lejárt	54	58
3 és 12 hónap között lejárt	30	4
12 hónapon túl lejárt	9	1
Vevők	275	178

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2014. december 31.	2015. december 31.
Adókövetelés	107	131
Adókötelezettség	(191)	(123)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	(84)	8

7. Egyéb forgóeszközök

	2014. december 31.	2015. december 31.
Elhatárolt bevételek	105	103
Elhatárolt költségek	44	21
Egyéb követelések	5	1
Egyéb forgóeszközök	154	125

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. 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:								
2013. december 31.	57.263	3.908	61.171	114	86	-	200	61.371
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.	93.612	1.154	94.766	475	226	-	701	95.467
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.	31.615	-	31.615	318	107	-	425	32.040
Nettó érték:								
2014. december 31.	61.997	1.154	63.151	157	119	-	276	63.427
Bruttó érték:								
2014. december 31.	93.612	1.154	94.766	475	226	-	701	95.467
Növekedés	-	1.753	1.753	-	-	88	88	1.841
Aktiválás	662	(662)	-	20	68	(88)	-	-
Kivezetés	(1.363)	-	(1.363)	(1)	(54)	-	(55)	(1.418)
2015. december 31.	92.911	2.245	95.156	494	240	-	734	95.890
Értékcsökkenés:								
2014. december 31.	31.615	-	31.615	318	107	-	425	32.040
Növekedés	4.115	-	4.115	45	33	-	78	4.193
Kivezetés	(828)	-	(828)	(1)	(41)	-	(42)	(870)
2015. december 31.	34.902	-	34.902	362	99	-	461	35.363
Nettó érték:								
2015. december 31.	58.009	2.245	60.254	132	141	-	273	60.527

A beruházások 1.841 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések értéke (81 ezer EUR),
- a központi területen folyamatban lévő új beruházás (1.070 ezer EUR) és egyéb fejlesztések értéke (602 ezer EUR),
- egyéb tárgyi eszközök beszerzési értéke (88 ezer EUR).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az aktiválások 750 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések értéke (77 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett egyéb fejlesztések értéke (585 ezer EUR),
- egyéb tárgyi eszközök beszerzési értéke (88 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 2.245 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.145 ezer EUR), valamint a központi területen folyamatban lévő új beruházás (1.083 ezer EUR) és egyéb átalakítási munkák értékét (17 ezer EUR) tartalmazza.

A Csoport nem aktivált hitelfelvételi költséget a befejezetlen beruházásokra 2015-ben (94 ezer EUR-t 2014-ben).

2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott (N és L jelű) épületek nettó értéke (535 ezer euró) a Társaság könyveiből kivezetésre került.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést a 10. megjegyzés tartalmazza.

9. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2013. december 31.	-	-	2014. december 31.	-	-
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2013. december 31.	47	47	2014. december 31.	48	48
Növekedés	1	1	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2014. december 31.	48	48	2015. december 31.	49	49
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2013. december 31.	47	47	2014. december 31.	48	48
Növekedés	1	1	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2014. december 31.	48	48	2015. december 31.	49	49
Nettó érték:			Nettó érték:		
2014. december 31.	-	-	2015. december 31.	-	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
Irodapark	122.500	117.140
Irodapark - fejlesztés alatt	-	16.994
Campus	13.432	13.907
Épületek	135.932	148.041
Fejlesztési területek	20.988	20.988
Valós érték*	156.920	169.029
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	-	(15.423)
Valós érték a beszámoló szerint	156.920	153.606

* A 2015. december 31-ei és a 2014. december 31-ei értékeléseknél azonos, az épületek esetében 7,25%, a fejlesztési területeknél 8,25% tőkeköltés, az irodaparknál 90%-os, a campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezéssel számolva.

Az ingatlanok valós értéke az alábbi fő tényezők hatására változott az előző évi értékeléshez viszonyítva:

- 2015-ben új fejlesztések kezdődtek az irodaparkban. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes meglévő épületek elbontása (mintegy 2.000 m²), illetve átalakítása. Ezen bérbe adható területek kiesése az ingatlanok valós értékét 7 millió euróval csökkentette a 2014. december 31-ei értékeléshez viszonyítva.
- A Graphisoft Parkban jelenleg rendelkezésre álló 53,000 m² iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága 2015-ben a megkötött új bérleti szerződéseknek köszönhetően az év eleji 95%-ról az év végére 98%-ra nőtt, a jelentéskészítés időpontjában pedig gyakorlatilag 100%. Az ingatlanok becslt valós értéke ennek köszönhetően 2,1 millió euróval emelkedett a 2014. december 31-ei értékeléshez képest.
- A 2015-ben megkezdett fejlesztések eredményeként 2017-re több lépcsőben 8.000 m² új irodaterület és 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az új épületek az ingatlanok valós értékét 17 millió euróval növelik, ebből azonban le kell vonnunk a fejlesztés alatt álló épületek befejezésének várható 15,4 millió euró költségét.

A befektetési célú ingatlanokat, az értékelésnél használt elveket, eljárásokat és feltételezéseket, valamint a kapcsolódó elemzéseinket a fejezet további részében részletesen bemutatjuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10.1. Befektetési célú ingatlanok

Irodapark:

A Graphisoft Park központi 8,5 hektáros területén elhelyezkedő irodapark fejlesztése 1996-ban kezdődött, az első épületek 1998-ban, míg az utolsó, H jelű épület 2009-ben kerültek átadásra. 2015. elején az irodaparkban összesen 45.000 m² iroda- és laborterület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll rendelkezésre.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, 5.500 m² alapterületű szárny, ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület épül fel.

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású épületek elbontása, illetve átalakítása. A bontások és átalakítások következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete 2015-ben átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökkent, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m².

Az új fejlesztés 2017-ben várható befejezése után az irodaparkban 51.000 m² iroda- és laborterület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.

Az irodaépületek kihasználtsága 2015. december 31-én 98% volt, a jelentéskészítés időpontjában pedig közel 100%.



Campus:

A Graphisoft Park 2,4 hektáros műemléki területén az egykori Gázgyár műemléki védettségű épületeiből 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m² alapterületű műemléképületet (U1, U2, U3, U5 és U6 jelű épületek) újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Az oktatási programhoz kapcsolódóan a déli területen felépítettünk és 2014-ben átadtunk egy 3.000 m² hasznos alapterületű, 76 szobás, 85 fős diákszállót. A campus és a hozzá tartozó diákszálló kihasználtsága 2015. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában 100%.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 még nem felújított U4 jelű épülete), amely lehetőséget ad összesen 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

10.2. 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 (tőkeköltés) 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.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Feltételezések:

A 2015. és 2014. 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 (bevétel 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 2015. és 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 közel 100%-os, illetve az egy évvel korábbi 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) 2015. és 2014. december 31-ei értékelésénél egyaránt 7,25% tőkeköltseget (diszkontráta) feltételeztünk. A fejlesztési területek esetében, figyelembe véve a tervezett fejlesztések megvalósításában rejlő kockázatokat, az elkészült épületeknél magasabb, 8,25% (diszkontráta) feltételezéssel éltünk mindkét évben.
- A jövőbeni bevételek és költségek meghatározásához az Európai Központi Bank aktuális hosszú távú inflációs prognózisát használtuk.

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

		2014. december 31.	2015. december 31.
ELKÉSZÜLT ÉPÜLETEK:			
Bérbe adható terület	• irodaterület	45.000 m ²	43.000 m ²
	• oktatási terület	7.000 m ²	7.000 m ²
	• diákszálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Bérleti díjak	• szerződött	szerződésben foglalt	szerződésben foglalt
	• előrejelzés	piaci	piaci
Kihasználtság	• irodapark aktuális	94%	98%
	• irodapark előrejelzés	90%	90%
	• campus aktuális	100%	100%
	• campus előrejelzés	100%	100%
Bérleti díj bevétel	• egy éves előrejelzés	9,6 millió EUR (2015-re)	9,5 millió EUR (2016-ra)
	• hosszú távú előrejelzés	9,7 millió EUR	9,4 millió EUR
	• maximum	10,6 millió EUR	10,2 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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

		2014. december 31.	2015. december 31.
FEJLESZTÉS ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK:			
Bérbe adható terület	• irodaterület	-	8.000 m2
Bérleti díjak	• szerződött	-	szerződésben foglalt
	• előrejelzés	-	piaci
Kihasználtság	• előrejelzés 1. év	-	60%
	• előrejelzés 2. évtől	-	90%
Bérleti díj bevétel	• hosszú távú előrejelzés	-	1,3 millió EUR
	• maximum	-	1,4 millió EUR
Ráfordítás	• működési költség	-	bérleti díj bevétel 11%-a
	• fenntartási költség	-	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 (2017-2036)
Bérleti díj	• előrejelzés	piaci	piaci
Kihasználtság	• előrejelzés 1. év	60%	60%
	• előrejelzés 2. év	75%	75%
	• előrejelzés 3. évtől	90%	90%
Bérleti díj bevétel	• hosszú távú 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	7,25%	7,25%
	• fejlesztési területek	8,25%	8,25%
Inflációs ráta		0,3% (2015) – 1,8% (2018-tól)	0,3% (2016) – 1,8% (2019-től)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10.3. Elemzések

Valós érték változásai:

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
Valós érték előző értékelés szerint	139.848	156.920
Pénzügyi feltételek változása*	11.158	-
Bontások és átalakítások miatti valós érték csökkenés***	-	(7.000)
Meglévő épületek valós érték növekedése	5.914	2.115
Fejlesztés alatt álló épületek valós értéke	-	16.994
Ingatlanok jövedelemtermelő képességének változása**	5.914	12.109
Valós érték	156.920	169.029
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	-	(15.423)
Valós érték a beszámoló szerint	156.920	153.606

* Tőkeköltség és infláció változásának együttes hatása.

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

*** A 2016. február 18-án publikált 2015. negyedik negyedéves jelentésünkben még csak ezt a korrekciós tényezőt vettük figyelembe.

Érzékenységvizsgálat:

2015. december 31-ei értékelés

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

Tőkeköltség / épületek:	7,00 %	7,25 %	7,50 %
Tőkeköltség / fejlesztési területek:	8,00 %	8,25 %	8,50 %
Hosszú távú kihasználtság / épületek:	95 %	177.192	155.405
	90 %	164.341	*153.606
	85 %	150.292	143.871
		140.309	131.261

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2014. december 31-ei értékelés

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

Tőkeköltség / épületek:		7,00 %	7,25 %	7,50 %
Tőkeköltség / fejlesztési területek:		8,00 %	8,25 %	8,50 %
Hosszú távú	95 %	180.128	169.296	159.472
kihasználtság	90 %	167.053	*156.920	147.734
/ épületek:	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 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Részesedések

	2014. december 31.	2015. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Csoport 2009-ben 10%-os tulajdonrész (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Kft-ben.

12. Halasztott adó

	2014. december 31.	2015. december 31.
Fejlesztési tartalék	(537)	(675)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	336	264
Halasztott adókötelezettség (nettó)*	(179)	(389)

* 19 ezer EUR követelés és 408 ezer EUR kötelezettség 2015-ben (23 ezer EUR követelés és 202 ezer EUR kötelezettség 2014-ben).

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2015-ben és 2014-ben.

13. Hitelek

	2014. december 31.	2015. december 31.
Rövid lejáratú	2.935	3.243
Hosszú lejáratú	41.377	36.737
Hitelek	44.312	39.980

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelszerződés lejáratára 2019. A hitelek EUR alapúak, részben fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (58 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Csoport le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 3,1% volt 2015. december 31-én (2014: 3,1%) és 2,1% a beszámoló elfogadásának időpontjában (2014: 3,1%).

A hiteltartozás 4.332 ezer euróval csökkent 2015-ben, ebből rendszeres tőketörlesztés 2.925 ezer euró, előtörlesztés pedig 1.407 ezer euró volt.

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2014. december 31.	2015. december 31.
1 éven belül	2.935	3.243
1 – 5 év	41.377	36.737
Hitelek	44.312	39.980

A hitelek valós értéke 2015. december 31-én 39.656 ezer EUR 2,5% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra (2014: 44.213 ezer EUR, 3,2% effektív kamatlábbal).

Új hitelkeret:

A Csoport 2015. december 28-án 10 éves futamidejű, 16,5 millió EUR keretösszegű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja 2. szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd HUF hitelkeretet és további 5 millió EUR piaci hitelkeretet (összesen maximum 16,5 millió EUR összegnek megfelelő hitelkeretet) biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal (kétdevizás kamatcsere ügylet (CCIRS) a forint alapú hitelre, valamint kamatcsere ügylet (IRS) az euró alapú hitelre vonatkozóan). A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (30 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A hitelkeretből nem történt lehívás 2015-ben.

14. Szállítók

	2014. december 31.	2015. december 31.
Szállítók – belföldi	534	961
Szállítók	534	961

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2015. és 2014. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2014. december 31.	2015. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	38	41
Bérlői kauciók	600	608
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	723	952
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.361	1.601

16. Árbevétel

	2014. december 31.	2015. december 31.
Ingyetlen bérbeadás árbevétele	8.473	9.484
Árbevétel	8.473	9.484

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

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
1 éven belül	9.403	8.928
1– 5 év	14.680	14.618
5 éven túl	2.423	6.425
	26.506	29.971

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Működési költség

	2014. december 31.	2015. december 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	57	49
Személyi jellegű költség	579	594
Egyéb működési költség	295	269
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	4.079	4.194
Működési költség	5.010	5.106

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2014. december 31.	2015. december 31.
Iroda és telekommunikáció	12	14
Jog és adminisztráció	134	127
Marketing	33	33
Egyéb	116	95
Egyéb működési költség	295	269

18. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	267	192
Továbbszámlázott beruházási költségek	(235)	(161)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.929	3.514
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.758)	(3.233)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	(535)
Egyebek	-	(29)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	203	(252)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott (N és L jelű) épületek nettó értéke a Csoport könyveiből kivezetésre került.

19. Kamat

	2014. december 31.	2015. december 31.
Kapott kamatok	57	21
Kamatbevétel	57	21
Fizetett hitelkamatok	(1.429)	(1.321)
Egyéb fizetett kamatok	(8)	(6)
Aktivált finanszírozási költség	94	-
Kamatköltség	(1.343)	(1.327)
Nettó kamatköltség	(1.286)	(1.306)

20. Árfolyamkülönbözet

	2014. december 31.	2015. december 31.
Realizált árfolyamnyereség	18	115
Nem realizált árfolyamnyereség	204	101
Árfolyamnyereség	222	216

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Nyereségadó

	2014. december 31.	2015. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(249)	(329)
Halasztott nyereségadó	50	(210)
Nyereségadó ráfordítás	(199)	(539)

Az alkalmazott adómértékek a következők 2015-ben és 2014-ben: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
Adózás előtti eredmény	2.602	3.036
Számított társasági adó	260	304
Nem adóköteles tételek	(263)	(19)
Átváltási különbözet	(19)	2
Társasági adó	(22)	287
Helyi iparűzési adó	221	252
Nyereségadó	199	539
Effektív adókulcs	7,6%	17,8%

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 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

22. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2014. december 31.	2015. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	2.403	2.497
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.097.064	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,24	0,25
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.097.064	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,24	0,25

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

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

23. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2014. december 31.	2015. december 31.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	962	962

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

24. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2015. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2015. dec. 31.	Valós érték 2015. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	8, 10	60.254	153.606	93.352
Egyéb tárgyi eszközök	8	273	273	-
Részesedések	11	100	100	-
Nem pénzügyi instrumentumok		60.627	153.979	93.352
Pénzeszközök	4	4.794	4.794	-
Vevők	5	178	178	-
Adókövetelés, nettó	6	8	8	-
Egyéb forgóeszközök	7	125	125	-
Halasztott adókötelezettség, nettó	12	(389)	(389)	-
Hitelek	13	(39.980)	(39.656)	324
Szállítók	14	(961)	(961)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15	(1.601)	(1.601)	-
Pénzügyi instrumentumok		(37.826)	(37.502)	324
Nettó eszközérték		22.801	116.477	93.676

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2014. dec. 31.	Valós érték 2014. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	8, 10	63.151	156.920	93.769
Egyéb tárgyi eszközök	8	276	276	-
Részesedések	11	100	100	-
Nem pénzügyi instrumentumok		63.527	157.296	93.769
Pénzeszközök	4	4.822	4.822	-
Vevők	5	275	275	-
Adókötelezettség, nettó	6	(84)	(84)	-
Egyéb forgóeszközök	7	154	154	-
Halasztott adókötelezettség, nettó	12	(179)	(179)	-
Hitelek	13	(44.312)	(44.213)	99
Szállítók	14	(534)	(534)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15	(1.361)	(1.361)	-
Pénzügyi instrumentumok		(41.219)	(41.120)	99
Nettó eszközérték		22.308	116.176	93.868

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) és az AIT-Budapest Kft-n (10%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2015. és 2014. december 31-én.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2015-ben és 2014-ben, 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) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) tagja a vintoCON Kft. vezetőségének.

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

Tétel	2014. december 31.	2015. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.611	1.678
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	4	4
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	6	3
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	27	11

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2015-ben és 2014-ben:

- Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. összesen 6.100 m2 irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2015-ben és 5.700 m2-t 2014-ben,
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2015-ben és 2014-ben,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2015- ben és 2014-ben,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2015-ben és 2014-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérleti 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 2015-ben és 2014-ben.

A Csoport és az AIT-Budapest Kft. között létrejött együttműködési megállapodás részleteit a 26. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2014. december 31.	2015. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	53	58
A kulcsvezetők javadalmazása	184	239
Összesen	237	297

* 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	2014. december 31.		2015. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	3.511.538	28,09	3.514.538	28,11
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	180.913	1,45	180.913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	6.000	0,05	9.000	0,07
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	5.387.705	43,09	5.390.705	43,11

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

26. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási célú fejlesztés

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától, illetve a telekmegosztás végrehajtásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv időközben elfogadásra került, a telekmegosztás végrehajtása előreláthatóan még további néhány évig elhúzódhat. Az egyetemi campus kialakítása és átadása 2014. szeptemberben megtörtént, a 2010-ben elkezdett oktatási program az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola beköltözésével tovább bővült.

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

27. Pénzügyi kockázatok kezelése

A piaci és a pénzügyi feltételek változásai jelentősen befolyásolhatják a Csoport eredményeit, eszközeinek és a kötelezettségeinek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja ezen kockázatok kezelése az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül.

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. 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 túlnyomó része és az adósságszolgálat is EUR-ban denomináltak. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyrészt HUF-ban merülnek fel.

Kamatláb kockázat:

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása elsősorban a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek (5,6 millió EUR 2015. december 31-én és 7,6 millió EUR 2014. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára.

A kamatláb kockázat csökkentése érdekében a Csoport bankhiteleinek nagyobb része fix kamatozású. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 13. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 mérsékelte.

2015-ben a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a 2015. évi teljes árbevétel 32,8%-a volt.

2014-ben a Csoport 3 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE, Microsoft Magyarország Kft.) elszámolt árbevétel haladta meg az teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 3 bérlőtől származó árbevétel összesen a 2014. évi teljes árbevétel 45,4%-a volt.

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, 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 időben biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2015. és 2014. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2015. és 2014. december 31-ére vonatkozóan:

2015. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.127	38.238	-	42.365
Szállítók	-	961	-	-	961
Adókötelezettség	-	123	-	-	123
Egyéb kötelezettségek	-	1.601	-	-	1.601
Pénzügyi kötelezettségek	-	6.812	38.238	-	45.050

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat

28. Tőkekockázat kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség 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 hitelszerződések előírásaival).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2015. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

29. Beszámolók jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2015. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2014. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 68.908 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 2.403 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 60 HUF összesen 604.956 ezer HUF (2.004 ezer EUR 2015. április 23-ai árfolyamon), dolgozói részvényenként 20 HUF, összesen 37.523 ezer HUF (124 ezer EUR 2015. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2015. május 28. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2015. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2016. március 24-ei határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 72 HUF, összesen 725.947 ezer HUF (2.318 ezer EUR 2015. december 31-ei árfolyamon), dolgozói részvényenként 24 HUF, összesen 45.028 ezer HUF (144 ezer EUR 2015. december 31-ei árfolyamon) osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2016. április 28-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

30. 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.