

# GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2018



GRAPHISOFTPARK



## Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Park SE szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem a független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Emellett, a korábbi eredményekkel történő összehasonlítás érdekében, továbbá részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából a korábban alkalmazott számviteli politika szerint is bemutatjuk eredményeinket („pro forma” eredmény). A folytatódó kiszámíthatóság és transzparencia érdekében az Igazgatótanács a Társaság egyedi beszámolója alapján a SZIT-re vonatkozó előírásokat betartva az elvárt osztalék mértékére tesz javaslatot a Közgyűlés számára, amely megegyezik a konszolidált pro forma eredmény 90%-ával.

2018-ban a Társaság IFRS szerint konszolidált pro forma eredménye a korábbi 4,3 millió euró eredmény előrejelzést 150 ezer euróval meghaladva **4,45 millió eurót** ért el. Ennek megfelelően az Igazgatótanács mintegy 4 millió euró, tehát **törzsrészvényenként hozzávetőleg 40 eurócentnek megfelelő osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

### Ingotlanállomány és valós nettó eszközérték

2018 évben a déli területen a South Park irodaépület átadásra került. A négy blokkból álló épületegyüttes 2018 második negyedévében megkapta a használatbavételi engedélyt. Az A és B blokkot (bruttó bérbeadható terület<sup>1</sup> 8.400 m<sup>2</sup>) a bérlő július 10-ig birtokba vette, majd 2018 decemberéig további 4.000 m<sup>2</sup> iroda, raktár és kapcsolódó szolgáltatási terület került bérbeadásra, így az épület 2019. januártól közel 90%-os kihasználtságúvá vált. Fentiek következtében az év második felében az irodaparkban a bruttó bérbeadott terület összesen több mint 10%-kal nőtt.

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2018. IV. negyedév végén **265 millió euróra** értékelte a 2018. III. negyedév végi 262 millió euróhoz képest. A South Park irodaépület 2018. III. negyedévi átadását követően tovább növelte az elkészült, átadott ingatlanok valós értékét.

	[ezer EUR]	
	2018. szept. 30.	2018. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	231.840	234.630
Fejlesztési telkek	29.880	29.880
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>261.720</b>	<b>264.510</b>
<b>Valós nettó eszközérték</b>	<b>187.241</b>	<b>190.796</b>
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,6	18,9

Az ingatlanok valós érték növekedésének megfelelően 2018. IV. negyedév végén a valós nettó eszközérték **191 millió euró**, közel 4 millió euróval magasabb az előző negyedév végénél.

<sup>1</sup> A korábban bemutatott irodaterület kihasználtság helyett mostani jelentésünktől kezdve az iparági standardokkal összhangban a teljes bruttó bérbeadható terület kihasználtsági adatait mutatjuk be, mely az iroda-, labor- és oktatási területek mellett magában foglalja a raktár és egyéb kapcsolódó szolgáltatási területeket is.

## Pro forma eredmények és előrejelzés

2018. január 1-től a Társaság az elmúlt 20 éves üzemeltetési tapasztalata és a folyamatban lévő felújítások során beépített anyagok és az alkalmazott technológiák figyelembe vételével az épületgépészeti eszközök értékcsökkenését egységesen 7%-ra változtatta.

2018. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink az utolsó előrejelzésnél kedvezőbben alakultak: a bérleti díjbevétel 100 ezer euróval, a nettó eredmény 150 ezer euróval haladta meg a korábban közzétett terveinket, így az árbevétel 12,41 millió eurót, a **nettó nyereség 4,45 millió eurót** ért el.

Az előző évhez viszonyítva a bérleti díjbevétel 1,8 millió euróval lett magasabb, emellett az egyéb árbevétel között elszámolt egyszeri mérnöki szolgáltatás bevétele is növelte az eredményt. Az EBITDA a működési költségek csökkenése mellett mintegy 2,3 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával nőtt a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés, illetve a refinanszírozáshoz kapcsolódóan felmerült előtörlesztési költség csökkentette a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. A nettó eredmény a 2017 évi eredményt 660 ezer euróval haladta meg.

Az újonnan kötött bérleti és egyéb szerződések alapján az utolsó előrejelzésünkhöz képest a 2019. évre várható bérleti díjbevételt és az egyéb bevételt 100-100 ezer euróval megemeltük, ezáltal **2019 évre várható pro forma eredményt 4,7 millió euróra** módosítottuk. A 2018-ban átadott új épületegyüttes 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál, ennek következtében a 2019. évi várható bérleti díjbevétel 14 millió euró. A működési költségek hasonló szintje, és az újonnan átadott fejlesztések és felújítások kapcsán növekvő értékcsökkenés mellett a 2019. évi nettó nyereség várhatóan közel 6%-kal haladja meg a tárgyidőszaki eredményt.

(millió euró)	2017 tény	2018. tény	2019 várható
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>10,62</b>	<b>12,41</b>	<b>14,0</b>
Egyéb árbevétel	-	0,41	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,55	0,4
Működési költség	(1,55)	(1,49)	(1,4)
<b>EBITDA</b>	<b>9,51</b>	<b>11,88</b>	<b>13,0</b>
Értékcsökkenés	(4,60)	(5,96)	(7,1)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,91</b>	<b>5,92</b>	<b>5,9</b>
Nettó kamatköltség	(0,90)	(1,42)	(1,2)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,01</b>	<b>4,50</b>	<b>4,7</b>
Nyereségadó	(0,22)	(0,05)	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,79</b>	<b>4,45</b>	<b>4,7</b>

Figyelembe véve a várhatóan rendelkezésre álló készpénz állományt, valamint a SZIT-re vonatkozó osztalék előírásokat, továbbá elősorban azok szellemét, a 2018 évi eredmények alapján az Igazgatótanács mintegy **4,0 millió euró osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés számára, amely megfelel a konszolidált pro forma eredmény 90%-ának.



Az eredmények továbbra is bizonyítják, hogy a 20 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.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató

## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2017. dec. 31.	2018. dec. 31.	2017. dec. 31.	2018. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap
	módosított		módosított	

#### A) Szokásos tevékenységből származó eredmény

<b>Ingatlan bérbeadás árbevétele</b>	<b>10.624</b>	<b>12.411</b>	<b>10.624</b>	<b>12.411</b>
Egyéb árbevétel	-	408	-	408
Működési költség (2)	(1.345)	(1.494)	(1.345)	(1.494)
Egyéb bevétel (nettó)	437	552	437	552
<b>EBITDA</b>	<b>9.716</b>	<b>11.877</b>	<b>9.716</b>	<b>11.877</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete (3)	-	-	17.771	4.858
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.611)	(5.963)	(179)	(190)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5.105</b>	<b>5.914</b>	<b>27.308</b>	<b>16.545</b>
Nettó kamatköltség	(802)	(972)	(802)	(972)
Egyéb finanszírozási költség (4)	-	(258)	-	(258)
Egyéb pénzügyi eredmény	(100)	(187)	(100)	(187)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4.203</b>	<b>4.497</b>	<b>26.406</b>	<b>15.128</b>
Nyereségadó	(217)	(45)	(217)	(45)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3.986</b>	<b>4.452</b>	<b>26.189</b>	<b>15.083</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)</b>	<b>0,40</b>	<b>0,44</b>	<b>2,60</b>	<b>1,50</b>

#### B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek) (6):

Nyereségadó	582	-	582	-
<b>Adózott eredmény</b>	<b>582</b>	<b>-</b>	<b>582</b>	<b>-</b>
<b>A+B) Adózott eredmény</b>	<b>4.568</b>	<b>4.452</b>	<b>26.771</b>	<b>15.083</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)</b>	<b>0,45</b>	<b>0,44</b>	<b>2,66</b>	<b>1,50</b>

- (1) A „pro forma” eredmény a korábban alkalmazott számviteli politika szerinti eredményt mutatja be (bekerülési érték modell).
- (2) A működési költségek az összehasonlító időszakban is korrigálásra kerültek az ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos közvetlen költségekkel, melyek az egyes fejlesztéseken kerültek aktiválásra.
- (3) Az összehasonlító időszak kimagasló valós érték növekedését a folyamatban lévő fejlesztések előrehaladása valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület átadása mellett elsősorban a piaci hozamelvárások adott időszakban különösen gyors csökkenése okozta. A tárgyidőszakban nem számolt további jelentősebb hozamelvárás csökkenéssel a független értébecslő, ezért az ideji további valós érték növekedés a déli területen indított fejlesztés átadásának, és a bérbeadott irodaterület jelentős növekedésének köszönhető.
- (4) Egyszeri 258 ezer euró költséget jelentett az Aareal Bank AG által nyújtott hitel előtörlesztési költsége.
- (5) Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd. Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).
- (6) 2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ezzel az időponttal a Társaság a nettó halasztott adó kötelezettségét feloldotta, ami egyszeri 582 ezer euró nyereséget okozott a 2017. évi konszolidált beszámolóban.

IFRS, konszolidált, ezer EUR

**Eszközérték:**

	2017. december 31.	2018. december 31.
	módosított	
<b>Ingtatlanok valós értéke</b>	<b>186.660</b>	<b>234.630</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték</i>	<i>182.157</i>	<i>229.492</i>
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értéke</b>	<b>23.900</b>	<b>-</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték</i>	<i>23.900</i>	<i>-</i>
<b>Fejlesztési telkek valós értéke</b>	<b>32.450</b>	<b>29.880</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték</i>	<i>11.767</i>	<i>11.767</i>
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>243.010</b>	<b>264.510</b>
<b>Becsült valós nettó eszközérték</b>	<b>181.800</b>	<b>190.796</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
<b>Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (1)</b>	<b>18,0</b>	<b>18,9</b>

(1) Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 25. megjegyzése tartalmazza.

## Vezetőségi jelentés

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

- 2018. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- 2018-ban átadott fejlesztések és további fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- Elismerések,
- 2019. évi előrejelzés.

### 2018. évi „pro forma” eredmények

A 2018. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2017-es bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2018: 12.411 ezer euró; 2017: 10.624 ezer euró) 1.787 ezer euróval, 17%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017 és 2018 években átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny, Startup és South Park épületek) származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- Az **egyéb árbevétel** (2018: 408 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) a második negyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2018: 1.494 ezer euró; 2017: 1.345 ezer euró) 149 ezer euróval, azaz 11%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségekkel jártak, továbbá 2018 első negyedévében a SZIT státusz megszerzéséhez kapcsolódó egyszeri költségek is növelték a működési költséget). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek.
- Az **egyéb bevétel** (2018: 552 ezer euró; 2017: 437 ezer euró) nettó egyenlege 26%-kal, 115 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2018: 5.963 ezer euró; 2017: 4.611 ezer euró) 1.352 ezer euróval, 29%-kal nőtt az előző évhez képest a 2017-2018 évben átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny, Startup és South Park épületek) és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2018: 11.877 ezer euró; 2017: 9.716 ezer euró) 2.161 ezer euróval, 22%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2018: 5.914 ezer euró; 2017: 5.105 ezer euró) 809 ezer euróval, 16%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2018: 972 ezer euró; 2017: 802 ezer euró) a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan 170 ezer euróval, 21%-kal nőtt.
- Az **egyéb finanszírozási költség** (2018: 258 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) az Aareal Bank AG által nyújtott hitel egyszeri előtörlesztési költségét tartalmazza.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2018: 187 ezer euró veszteség; 2017: 100 ezer euró veszteség) 87 ezer euróval csökkent az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2018: 45 ezer euró; 2017: 217 ezer euró) 172 ezer euróval csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel tárgyidőszakban a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.



- A **nettó nyereség** (2018: 4.452 ezer euró; 2017: 3.986 ezer euró) 466 ezer euróval, azaz 12%-kal nőtt 2018-ban a 2017-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.

**2018. évi beszámoló szerinti eredmények**

A 2018. január 1-től megváltozott számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat valós értéken értékeli a Társaság, míg a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat bekerülési értéken mutatja be. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be az eredménykimutatásban.

A beszámoló szerinti eredmény 2018-ban 10.631 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.773 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 4.858 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2017 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 22.203 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.432 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 17.771 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a kimagasló valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása, valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület átadása mellett elsősorban a piaci hozamelvárások akkori viszonylag gyors csökkenése okozta, további jelentősebb hozamcsökkenéssel a tárgyidőszakban nem számolt a független értékbecslő.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő melléklet 2. (Számviteli politika) és a 10. (Befektetési célú ingatlanok) pontjai tartalmazzák.

**Hasznosítás, kihasználtság**

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bruttó bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4
Bruttó bérbeadható terület kihasználtsága (%):	98%	95%	94%	95%
Bruttó bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ):	68.000	72.000	82.000	82.000

A kihasználtság 2017. elejétől gyakorlatilag közel 100% volt. 2018. második negyedévében South Park épületegyüttese első két blokkjának átadásához kapcsolódó költözések nyomán az ideiglenesen igénybevett irodák átmeneti üresedése csökkentette 3 százalékponttal a kihasználtságot. 2018. harmadik negyedévére a déli területen épült South Park épületegyüttes több lépcsőben történt átadásával jelentősen nőtt a bérbeadható terület nagysága. A növekedési igényeik miatt a központi területről a déli területre átköltöző bérlők után megüresedő irodák következtében a jelenlegi kihasználtság 95%, ugyanakkor az elmúlt két negyedévben a bruttó bérbeadott terület több mint 10%-kal nőtt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk akár több mint tíz éve bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP, a Microsoft, a Servier, vagy éppen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő Graphisoft SE. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltöttek a Parkban, folyamatosan meghosszabbítva szerződésüket azok lejártá után a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park bérlőinek az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **12 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **5,1 év**.

### 2018-ban átadott fejlesztések

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén még 2016-ban megkezdtük az újabb, mintegy 14.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására 2018. II. negyedévében megszerzett használatbavételi engedélyt követően az év folyamán több lépcsőben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes 8.400 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területű A és B blokkja 2018 második negyedévében, míg az összesen 5.600 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területű C és D blokkok befejezése a harmadik negyedévben történt meg. A teljes 14.000 m<sup>2</sup> bruttó területből az év végéig mintegy 12.500 m<sup>2</sup>-be a bérlők beköltöztek.

A fejlesztés összköltsége 2018. év végéig 28,8 millió euró, ezen felül a beköltöző bérlők további 3 millió euróval járultak hozzá az egyedi igények megvalósításához.



South Park, tervező: RADIUS B+S Stúdió

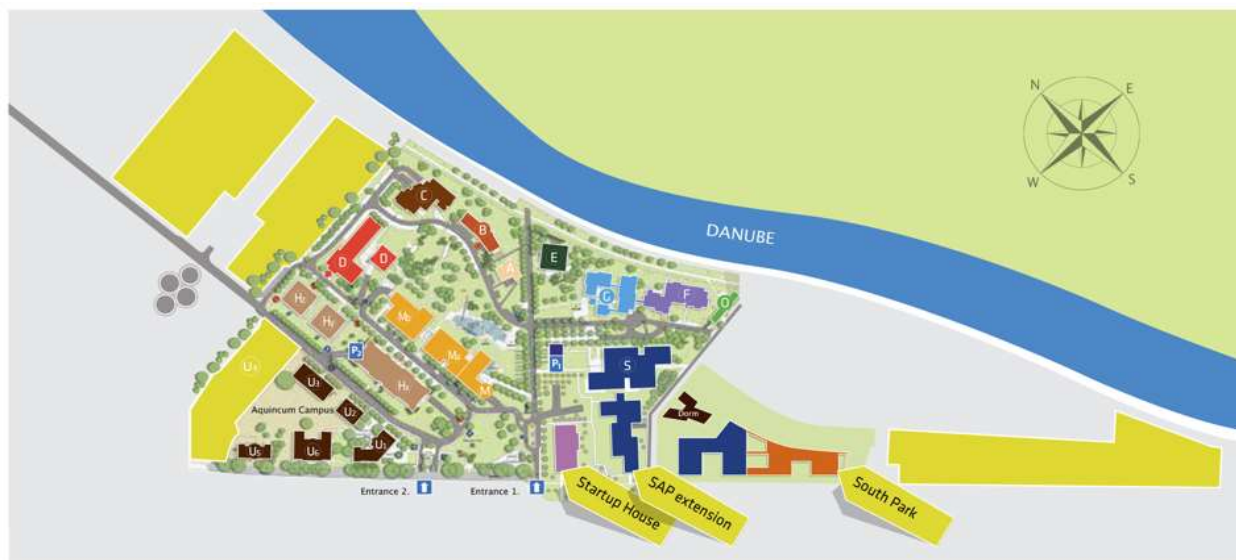
**Mindezek eredményeképpen a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen 82.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható terület, valamint hozzávetőlegesen 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére.**

2017-ben megkezdtük a közel 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Ennek 2017-2018-ra tervezett összes költsége 4 millió euró, melyből a tárgyidőszakban 3 millió euró költség merült fel. Ehhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken 2017-2018-ban.



**További fejlesztési lehetőségek**

A déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m<sup>2</sup>, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 42.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területen a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) által elvégzendő rehabilitációs munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői” pontban).



**Finanszírozás**

A Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (melyet időközben felvásárolt az Aareal Bank AG) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejárt hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített. Az új hitel elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására, és az előzetes tervekhez képest megnövekedett építési költségek fedezetére szolgál. 2018. június 28-án a hitelkiváltás megtörtént, és az Aareal Bank AG felé fennálló tartozások maradéktalanul kifizetésre kerültek.

A központi területen 2017-ben átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,2 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen megvalósított új fejlesztés (részletesen lásd a „2018-ban átadott fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábal.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 77,5 millió euró.

Az Aareal Bank AG felé fennálló hitel refinanszírozásával a Társaság teljes hitelállománya fix kamatozásúvá vált, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

## Egyéb kiemelt események

### *Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás*

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, vagy ha szabad pénzeszközök összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-ára, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A fentiekben túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen látsd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A végleges SZIT státusz a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, 2018. január 1-jei hatállyal került bejegyzésre.

## Elismerések

A Graphisoft Park 2018-ban négy rangos díjban részesült az elmúlt év eredményeinek elismeréseként:

- 2018. január 18-án a Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2017-re vonatkozóan.
- 2018. február 8-án az Év irodája rendezvényen a Graphisoft Park 2017-ben átadott Startup épülete megnyerte az Év Új Ingatlanfejlesztése díjat.
- 2018. október 30-án a FIABCI díjátadón a Graphisoft Park 2017-ben átadott SAP új épületszárnya a XX. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázaton III. díjat, míg az iroda kategóriában I. díjat nyert.
- 2018. november 22-én a Portfólió Ingatlan Konferencián a szakmai zsűri döntése alapján a 15.000 m<sup>2</sup> alatti kategóriában a South Park irodaépület nyerte el az év irodafejlesztés díját.

## 2019. évi előrejelzés

A 2018. évi pro forma nettó eredmény az előző évit jelentősen meghaladva 4,45 millió euró. A korábbi előrejelzésünkhöz képest a 2019. évi várható pro forma nettó eredményt az újonnan kötött bérleti és egyéb szerződések alapján mintegy 200 ezer euróval megemelve 4,7 millió euróra módosítottuk.

(millió euró)	2017 tény	2018. tény	2019 várható
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>10,62</b>	<b>12,41</b>	<b>14,0</b>
<b>Egyéb árbevétel</b>	-	0,41	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,55	0,4
Működési költség	(1,55)	(1,49)	(1,4)
<b>EBITDA</b>	<b>9,51</b>	<b>11,88</b>	<b>13,0</b>
Értékcsökkenés	(4,60)	(5,96)	(7,1)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,91</b>	<b>5,92</b>	<b>5,9</b>
Nettó kamatköltség	(0,90)	(1,42)	(1,2)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,01</b>	<b>4,50</b>	<b>4,7</b>
Nyereségadó	(0,22)	(0,05)	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,79</b>	<b>4,45</b>	<b>4,7</b>

- A **bérleti díjbevételek** 2019-ben várhatóan további 1,6 millió euróval, azaz 13%-kal növekednek a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a tárgyévben átadásra került South Park irodaház 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál.
- Az **egyéb árbevétel** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (408 ezer euró) realizáltuk. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költségek** kismértékű csökkenésével számolunk 2019-ben.
- Fentiek együttes hatásaként 2019-ben az **EBITDA** várhatóan a 2018 évit további 1,1 millió euróval, azaz 9%-kal meghaladva 13 millió euró értéket ér el.
- Az új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-ben (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** további jelentős növekedésével számolunk: a 2018. évit 1,1 millió euróval, azaz 19%-kal haladja meg a 2019. évi értékcsökkenés.
- A 2018. évi nettó kamatköltséget a 2019-ben lejáró hitel kiváltásához kapcsolódó egyszeri díj növelte meg. A teljes hitelállomány **nettó kamatköltsége** 2019-ben várhatóan 1,2 millió euró körül alakul.

- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** 2018. évi 4,45 millió euró nyereség 2019-ben további közel 6%-kal növekedve 4,7 millió eurót érhet el.

#### *A területek főbb kockázati tényezői*

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége.
- 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.

#### *Peres eljárás*

Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk.

\*\*\*

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. 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 prémium árazásunkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A budapesti irodapiacon 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 inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2019. végéig 320 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

## Általános információ

### *A Graphisoft Park Csoport*

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”). A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám Cg. 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

### *Társaságirányítás*

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdéi követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: [bet.hu](http://bet.hu)).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

### *Közgyűlés*

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: [graphisoftpark.com/corporate-governance](http://graphisoftpark.com/corporate-governance)):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

### *Igazgatótanács*

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez a többségének jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

#### Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.



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	2017. december 31.			2018. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>5.681.269</b>	<b>53,44</b>	<b>50,12</b>	<b>5.783.320</b>	<b>54,39</b>	<b>51,04</b>
Bojár Gábor	3.185.125	29,96	28,10	2.485.125	23,37	21,93
HOLD Zrt.	1.449.701	13,64	12,79	1.504.628	14,15	13,28
AEGON Zrt.	1.046.443	9,84	9,23	1.093.567	10,29	9,65
B.N.B.A. Holding Zrt.	-	-	-	700.000	6,58	6,18
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>4.401.329</b>	<b>41,40</b>	<b>38,85</b>	<b>4.299.278</b>	<b>40,45</b>	<b>37,93</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>
Kocsány János	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

\* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

\*\* A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

Foglalkoztatás-politika

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett az ingatlanfejlesztési projekteken dolgozó mérnökök, valamint az üzemeltetésen dolgozó munkatársak részére biztosítjuk a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

### Sokszínűség politika

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és szexuális beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Holding kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Társaság a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

### Fordulónap utáni események

#### *Az Igazgatóság által javasolt osztalék*

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2018. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2019. március 22-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészesvényenként 126 HUF, dolgozói részesvényenként 42 HUF osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2019. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

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

Budapest, 2019. március 22.



Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke



Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2018. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2019. március 22.

A handwritten signature in blue ink that reads "Kocsány János".

Kocsány János  
vezérigazgató

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ**  
2018. DECEMBER 31.

**TARTALOM:**

	<b>Oldal(ak)</b>
<b>Független könyvvizsgálói jelentés</b>	<b>3-9</b>
<b>Konszolidált mérleg</b>	<b>10</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>	<b>11</b>
<b>Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>12</b>
<b>Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól</b>	<b>13</b>
<b>Konszolidált cash flow kimutatás</b>	<b>14</b>
<b>Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz</b>	<b>15-59</b>



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090  
Fax: +36 1 266 6438  
www.bdo.hu

BDO Magyarország  
Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest  
Kőér utca 2/A. C. épület  
1476 Budapest, Pf. 138.

## Független könyvvizsgálói jelentés

a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. részvényesei részére

### A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### *Vélemény*

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **251 757 ezer EUR** -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból és átfogó jövedelemkimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **14 091 ezer EUR** nyereség -, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2018. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

#### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

## **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

---

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés**

### **Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre**

---

#### **Bevételek elszámolása**

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 17. megjegyzésére

A realizált árbevétel kiemelten fontos mutató a Csoport teljesítményének megítéléséhez. Ennek megfelelően biztosítani kell, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások valós, pontos és a tárgyévet érintő árbevételt tartalmazzanak. Az értékesítési tranzakciókból származó árbevétel a bérleti szerződésekkel összhangban kerül elszámolásra.

Könyvvizsgálati eljárásaink az árbevétel elszámolás alátámasztására folyamat felméréseket és alapvető könyvvizsgálati eljárásokat egyaránt tartalmaztak a következők szerint.

Elvégeztük az értékesítési folyamat vizsgálatát a bérleti díj elszámolásához kapcsolódóan, melynek során felmértük az adott folyamatban rejlő kockázatokat, a kapcsolódó kontrollok meglétét.

Az árbevétel valóságát és pontosságát mintavételes eljárások keretében teszteltük és a választott tételeket alapbizonylatokkal egyeztetettük.

Ellenőriztük a bérleti szerződéseket, amelyek alapján újrakalkuláltuk a teljes éves bérleti díjből származó árbevételt.

Teszteltük az árbevételt érintő vegyes (manuális) könyvelési tételeket, annak érdekében, hogy azonosítsuk a szokatlan, az üzletmenettel nem összeegyeztethető tételeket, valamint megvizsgáltuk a kiválasztott tételeket alátámasztó bizonylatokat.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

---

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

---

**Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés****Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú  
könyvvizsgálati kérdésre**

---

**Befektetési célú ingatlanok értékelése**

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.2., 3.2. és 10. megjegyzéseire

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2018. december 31-én 239 633 ezer EUR, 2017. december 31-én 216 238 ezer EUR. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. A független értékbecslő által elkészített értékelés alapján 4 858 ezer EUR átértékelési különbözet (nyereség) került elszámolásra befektetési célú ingatlanok értékelési különbözeteként.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a befektetési célú ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink a befektetési célú ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeljük a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.

Értékeljük az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján.

Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

---

**Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2018. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2018. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

#### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért***

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.



### **A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

#### *A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama*

A 2018. április 26-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk a mai napig megszakítás nélkül tart.

#### *A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja*

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2019. március 22-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090  
Fax: +36 1 266 6438  
www.bdo.hu

BDO Magyarország  
Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest  
Kőér utca 2/A. C. épület  
1476 Budapest, Pf. 138.

### Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban vagy a konszolidált üzleti jelentésben.


A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2019. március 22.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kőér utca 2/A  
nyilvántartási szám: 002387

  
Gaál Edmond  
Ügyvezető



  
Kékesi Péter  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 007128

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2018. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2016. december 31. módosított*	2017. december 31. módosított*	2018. december 31.
Pénzeszközök	5	2.621	4.239	5.874
Vevők	6	1.083	856	1.450
Adókövetelés	7	271	802	217
Egyéb forgóeszközök	8	5.681	9.589	2.504
<b>Forgóeszközök</b>		<b>9.656</b>	<b>15.486</b>	<b>10.045</b>
Befektetési célú ingatlanok	10	176.158	216.238	239.633
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1.269	1.898	2.074
Immateriális javak		-	2	5
Részesedések	11	100	-	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		-	695	-
Halasztott adókövetelés	15	11	-	-
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>177.538</b>	<b>218.833</b>	<b>241.712</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>187.194</b>	<b>234.319</b>	<b>251.757</b>
Rövid lejáratú hitelek	14	3.516	4.520	3.561
Szállítók	12	4.190	5.305	1.250
Adókötelezettség	7	279	274	136
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	1.661	3.490	5.124
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>9.646</b>	<b>13.589</b>	<b>10.071</b>
Hosszú lejáratú hitelek	14	44.313	59.952	69.111
Halasztott adókötelezettség	15	593	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1.588	4.331	5.030
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>46.494</b>	<b>64.283</b>	<b>74.141</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>56.140</b>	<b>77.872</b>	<b>84.212</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250	250
Eredménytartalék		134.650	158.909	170.999
Saját részvények	24	(962)	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	14	-	665	(308)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		49	531	531
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)	(2.953)
<b>Saját tőke</b>		<b>131.054</b>	<b>156.447</b>	<b>167.545</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>187.194</b>	<b>234.319</b>	<b>251.757</b>

\*A számviteli politika változásának korábbi időszakokra gyakorolt hatását a 2.2 megjegyzés tartalmazza.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. december 31. módosított*	2018. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	17	10.624	12.411
Egyéb árbevétel		-	408
<b>Árbevétel</b>		<b>10.624</b>	<b>12.819</b>
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	(56)	(69)
Személyi jellegű költség	18	(757)	(888)
Egyéb működési költség	18	(532)	(537)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 18	(179)	(190)
<b>Működési költség</b>		<b>(1.524)</b>	<b>(1.684)</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	10	17.771	4.858
Egyéb bevétel (ráfordítás)	19	437	552
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>27.308</b>	<b>16.545</b>
Kamatköltség	20	(802)	(972)
Egyéb finanszírozási költség	20	-	(258)
Árfolyamkülönbözlet	21	(100)	(187)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(902)</b>	<b>(1.417)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>26.406</b>	<b>15.128</b>
Nyereségadó	22	365	(45)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>26.771</b>	<b>15.083</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		26.771	15.083
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	2,66	1,50
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	2,66	1,50

\*A számviteli politika változásának korábbi időszakokra gyakorolt hatását a 2.2 megjegyzés tartalmazza.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. december 31. módosított*	2018. december 31.
<b>Adózott eredmény</b>		<b>26.771</b>	<b>15.083</b>
Cash-flow hedge értékelési tartaléka**		665	(973)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka		482	-
Átváltási különbözet***		(1)	(19)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>1.146</b>	<b>(992)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>27.917</b>	<b>14.091</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		27.917	14.091

\*A számviteli politika változásának korábbi időszakokra gyakorolt hatását a 2.2 megjegyzés tartalmazza.

\*\* Cash flow fedezeti ügylet valós érték változásának hatékony része. Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

\*\*\* Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete, későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

*A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.*

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	**Saját részvények	***Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	****Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
<b>2016. december 31. módosított*</b>	<b>250</b>	<b>134.650</b>	<b>(962)</b>	-	<b>49</b>	<b>(2.993)</b>	<b>131.054</b>
Adózott eredmény	-	26.801	-	(30)	-	-	<b>26.771</b>
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(1)	<b>(1)</b>
Tárgyi eszköz átértékelési különbözet	-	-	-	-	482	-	<b>482</b>
Értékelési tartalék	-	(30)	-	695	-	-	<b>665</b>
Saját részvény vásárlás	-	-	(12)	-	-	-	<b>(12)</b>
Osztalék	-	(2.512)	-	-	-	-	<b>(2.512)</b>
<b>2017. december 31. módosított*</b>	<b>250</b>	<b>158.909</b>	<b>(974)</b>	<b>665</b>	<b>531</b>	<b>(2.934)</b>	<b>156.447</b>
Adózott eredmény	-	15.465	-	(382)	-	-	<b>15.083</b>
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(19)	<b>(19)</b>
Értékelési tartalék	-	(382)	-	(591)	-	-	<b>(973)</b>
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	<b>(2.993)</b>
<b>2018. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>170.999</b>	<b>(974)</b>	<b>(308)</b>	531	<b>(2.953)</b>	<b>167.545</b>

\*A számviteli politika változásának korábbi időszakokra gyakorolt hatását a 2.2 megjegyzés tartalmazza.

\*\* A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza.

\*\*\* A cash flow fedezeti ügylettel kapcsolatos részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\*\*\* A saját használatú ingatlanok befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. december 31. módosított*	2018. december 31.
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>			
Adózás előtti eredmény		26.406	15.128
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	10	(17.771)	(4.858)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9	179	190
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		(482)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)		(1)	-
Kamatköltség	20	802	972
Hiteltörési költség	20	-	258
Nem realizált árfolyamvesztés / (árfolyamnyereség)		84	(520)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése		(4.070)	7.130
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)		2.579	(1.206)
Fizetett nyereségadó		(359)	(91)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>7.367</b>	<b>17.003</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		(21.745)	(21.555)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	9	(161)	(436)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	18	58
Részesedések értékesítése	26	100	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(21.788)</b>	<b>(21.933)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>			
Hitelfelvétel		22.821	46.089
Hiteltörlesztés		(3.435)	(35.268)
Fizetett kamat		(835)	(998)
Hitel törési díj		-	(258)
Saját részvény vásárlás		(12)	-
Fizetett osztalék	31	(2.512)	(2.993)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>16.027</b>	<b>6.572</b>
Pénzeszközök növekedése		1.606	1.642
Pénzeszközök az időszak elején		2.621	4.239
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztése)		12	(7)
<b>Pénzeszközök az év végén</b>		<b>4.239</b>	<b>5.874</b>

\*A számviteli politika változásának korábbi időszakokra gyakorolt hatását a 2.2 megjegyzés tartalmazza.  
A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

## **1. Általános információ**

### **1.1. A Graphisoft Park Csoport**

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám: Cg. 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: [www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com)

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 24 fő volt 2018-ban (26 fő 2017-ben).

### **1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. 2018-ban a déli területen 4 blokkból álló, bruttó 14.000 m<sup>2</sup> bérbeadható területű épületegyüttes került átadásra. A terület további részein mintegy 62.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható terület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

<b>Terület</b>	<b>Ingatlan</b>
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 59.000 m <sup>2</sup> bruttó bérbeadható területtel rendelkező iroda-, labor- és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.500 m <sup>2</sup> bruttó bérbeadható alapterületű műemléki épülettel, melyből 6.000 m <sup>2</sup> felújítása és bérbeadása megtörtént, tehát itt további 7.500 m <sup>2</sup> fejleszthető.
Déli és északi fejlesztési területek	Összesen 6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m <sup>2</sup> alapterületű diák szálló felépült, és további 14.000 m <sup>2</sup> bruttó bérbeadható területtel rendelkező épületegyüttes 2018-ban több lépcsőben átadásra került, valamint további 54.500 m <sup>2</sup> bruttó bérbeadható terület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszthető.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. 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 tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2017. december 31.			2018. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>3.829.082</b>	<b>36,02</b>	<b>33,79</b>	<b>2.715.082</b>	<b>25,54</b>	<b>23,96</b>
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	29,96	28,10	2.485.125	23,37	21,93
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag	126.000	1,19	1,11	126.000	1,19	1,11
Hornung Péter – IT tag	414.000	3,89	3,65	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>2.496.144</b>	<b>23,48</b>	<b>22,02</b>	<b>3.298.195</b>	<b>31,02</b>	<b>29,10</b>
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.449.701	13,64	12,79	1.504.628	14,15	13,28
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.046.443	9,84	9,23	1.093.567	10,29	9,65
B.N.B.A. Holding Zrt.	-	-	-	700.000	6,58	6,18
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>3.757.372</b>	<b>35,34</b>	<b>33,16</b>	<b>4.069.321</b>	<b>38,28</b>	<b>35,91</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

\* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza.

\*\* A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a tőzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

#### **1.4. Társaságirányítás**

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: [bet.hu](http://bet.hu)).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

#### **Közgyűlés**

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: [graphisoftpark.com/corporate-governance](http://graphisoftpark.com/corporate-governance)):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

#### **Igazgatótanács**

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez a többség jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

<b>Név</b>	<b>Pozíció</b>	<b>Megbízatus kezdete</b>	<b>Megbízatus vége</b>
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**Audit Bizottság**

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

## **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 befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politika módosítás**

2018. január 1-jétől a Társaság megkapta a „Szabályozott ingatlanbefektetési társaság” státuszt, így a törvény előírásai szerint megváltoztatta a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politikáját. Az IAS 40 „Befektetési célú ingatlanok” standard alapján a „bekerülési érték modell” helyett a „valós érték modell” alkalmazza 2018. január 1-jétől. Az új alkalmazott számviteli politika a következő:

#### Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok a befejezett befektetési célú ingatlanokból, a fejlesztési telkekből és a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokból állnak. A Társaság a befektetési célú ingatlanokat bérbeadási, vagy tőke-felértékelődési vagy mindkét céllal tartja. A bérelt ingatlanok is a befektetési célú ingatlanok között kerülnek kimutatásra, amennyiben azokat a Társaság bérbeadási, vagy tőke-felértékelődési vagy mindkét céllal tartja. Nem befektetési célú ingatlanok azok az ingatlanok, amelyeket a Társaság értékesítési céllal tart a normál működés során, illetve termelési vagy adminisztratív célokra.

A befektetési célú ingatlanok eredetileg bekerülési értéken vannak kimutatva a tranzakciós költségekkel együtt. A tranzakciós költségek tartalmazzák az illetéket, a jogi díjakat, a hitelfelvételi költségeket, valamint az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez és üzemképes állapotba hozásához közvetlenül kapcsolódó költségeket. A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékét szintén növeli a meglévő befektetési célú ingatlan felújítási költsége abban az időszakban, amikor az felmerült, amennyiben az megfelel az elszámolási kritériumoknak.

Az eredeti bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós értéken vannak értékelve, amely a fordulónapon fennálló valós értéket mutatja. A valós érték növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor a változás történik, az esetleges adóhatásokkal együtt.

A befektetési célú ingatlanokba, vagy azokból történő átsorolások akkor lehetségesek, ha a használatban változás történik. Amennyiben a befektetési célú ingatlan saját használatú ingatlanná válik, a becsült bekerülési érték a változás időpontjában fennálló valós érték. Ha egy saját használatú ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, a könyv szerinti érték és a valós érték különbsége a saját tőkén belül a „tárgyi eszközök értékelési különbözete” között kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték magasabb, mint a könyv szerinti érték; illetve az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték az átsorolás időpontjában.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek eladásakor vagy használatból történő kivonásakor, amennyiben további gazdasági hasznot várhatóan nem hoznak. A könyv szerinti érték és az eladási ár különbsége nyereségként vagy veszteségként az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor az eszköz kivezetésre kerül.

Kritikus számviteli becslések és feltételezések: befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét független értékbecslő határozza meg az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard által meghatározott értékelési technikák és alapelvek szerint.

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok független értékbecslő becslései alapján kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a valós értéket nem lehet megbízhatóan becsülni. Ebben az esetben a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan bekerülési értéken kerül kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint.

A számviteli politika változás korábbi időszakokra gyakorolt hatása

Az IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard előírásai szerint a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politika változást a Társaság visszamenőlegesen alkalmazta. A nyitó egyenlegek módosításra kerültek a legkorábbi bemutatott időszakig, mintha a Társaság mindig is az új számviteli politikát alkalmazta volna. A számviteli politika változás hatásai a nyitó egyenlegekre a következők:

- A 2016. december 31-ére összeállított mérlegben a befektetési célú ingatlanok értéke 106.503 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.022 ezer euróval nőtt. A saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 107.476 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. december 31-én a befektetési célú ingatlanok értéke 128.821 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.586 ezer euróval nőtt. 22.400 ezer euró nyereség a tárgyévi eredményben került elszámolásra, míg a saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 129.876 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 531 ezer euróval nőtt.
- A számviteli politika változásnak nem volt jelentős hatása az üzleti, befektetési és finanszírozási cash flow egyenlegére.
- Az egy részvényre jutó eredmény és az egy részvényre jutó hígított eredmény 0,45 euróról 2,66 euróra nőtt a 2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszakban.

**A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések**

A Csoport által 2018. január 1-jével átvett, alább ismertetett, módosított IFRS standardok, értelmezések és a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politika módosítás kivételével, az éves beszámoló elkészítéséhez alkalmazott számviteli politikák megegyeznek az előző évben alkalmazottakkal:

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

bemutatása nem kötelező. A menedzsment megítélése szerint az IFRS 9 alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére.

**2018. január 1-től, az IFRS 9 alkalmazásba vételével, a Társaság a következő számviteli politikát alkalmazza:**

- **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.

- **Származékos pénzügyi instrumentumok**

A származékos pénzügyi instrumentumok a szerződéskötés napján fennálló valós értéken kerülnek felvételre, és a következő időszakokban átértékelésre kerülnek. A származékos ügyletek pénzügyi eszközként kerülnek elszámolásra, ha valós értékük pozitív, illetve kötelezettségként, amennyiben valós értékük negatív. A fedezeti ügyletnek nem minősülő származékos ügyletek valós értékének változásából eredő bevételek és ráfordítások a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között. Az év végi valós érték meghatározása során a származékos pénzügyi instrumentumok esetében a Csoport szerződéses partnere kalkulációt készít a várható hozamok és a szerződéses feltételek alapján, így számítja ki az ügyletek valós értékét.

A fedezeti ügyletnek minősülő származékos ügyletek valós érték hierarchia szintje 2.

- **Fedezeti ügyletek elszámolása**

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

A fedezeti ügyletek megkötésekor, illetve a fedezeti kapcsolatba állításkor a Társaság formálisan megjelöli és dokumentálja a fedezeti kapcsolatot, amelyre a fedezeti elszámolást alkalmazni kívánja. A dokumentáció tartalmazza az ügylet megkötésének kockázatkezelési célját és stratégiáját is. Emellett a dokumentáció tartalmazza a fedezeti ügylet azonosítását, a kapcsolódó fedezett tételt vagy ügyletet, a fedezni kívánt kockázat jellegét és azt, hogy a Társaság hogyan fogja mérni a fedezeti ügylet hatékonyságát a fedezett tétel valós értékében vagy pénzáramaiban létrejövő, a fedezett kockázatnak tulajdonítható változásoknak való kitétség ellentételezésében. Ezek a fedezeti ügyletek várhatóan hatékonyak lesznek a fedezett kockázatnak tulajdonítható valósérték- vagy pénzáram-változásokat ellentételező hatások elérésében. Az ügyletek folyamatosan értékelésre kerülnek annak megállapítására, hogy azok folyamatosan hatékonyak voltak azon beszámolási időszakok alatt, amelyekre vonatkozóan a fedezeti ügyleteket megkötötte a Társaság.

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

A valós érték fedezeti ügyletek egy, a mérlegben kimutatott eszköz vagy kötelezettség, vagy egy, a mérlegben meg nem jelenített biztos kötelezettség, vagy ezek egy beazonosítható részének valós értékében bekövetkező változásoknak való kitétség fedezése; ez egy bizonyos kockázathoz kapcsolódik és várhatóan a Társaság eredményét fogja érinteni. Valós érték fedezeti ügyletek esetében a fedezett tétel könyv szerinti értéke a fedezett kockázatnak tulajdonítható nyereséggel / veszteséggel módosításra kerül; a fedezeti ügylet valós értékre kerül átértékelésre, így mind a fedezett tétel, mind a fedezeti ügylet nyeresége vagy vesztesége az eredményben jelenik meg. Az amortizált bekerülési értéken szereplő tételekhez kapcsolódó valós érték fedezeti ügyletek esetében a könyv szerinti érték módosítása a lejáratig hátralévő időszak alatt kerül lineárisan elszámolásra az eredménnyel szemben. Egy fedezett,

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

effektív kamatmódszerrel értékelt pénzügyi instrumentum könyv szerinti értékének módosítását az eredménnyel szemben kell amortizálni. A Társaság akkor szünteti meg a valós érték fedezeti elszámolást, ha a fedezett instrumentum lejár, eladásra kerül, megszűnik vagy lehívásra kerül, vagy a fedezeti ügylet már nem felel meg a fedezeti elszámolás kritériumainak, illetve ha a Társaság visszavonja a fedezeti megjelölést.

- Cash-flow fedezeti ügyletek

A cash-flow fedezeti ügyletek a pénzáramok változékonyságából eredő olyan kitétségek fedezése, amelyek egy, a mérlegben szereplő eszköznek vagy kötelezettségnek, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügylettel kapcsolatos bizonyos kockázatnak tulajdoníthatók és amelyek érinthetik az eredményt. A fedezeti ügylet nyereségének vagy veszteségének hatékony része közvetlenül az átfogó jövedelemben, míg a nem hatékony része az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összegeket akkor kell elszámolni az eredményben, amikor fedezett tranzakció az eredményre hatást gyakorol. Ha a fedezett ügylet egy nem pénzügyi eszköz vagy kötelezettség megszerzésének költsége, az átfogó jövedelemben elszámolt összeget a nem pénzügyi eszköz vagy kötelezettség bekerülési értékében kell figyelembe venni.

Ha egy előre jelzett ügylet várhatóan már nem fog bekövetkezni, a korábban az átfogó jövedelemben elszámolt összegeket át kell sorolni az eredménybe. Ha a fedezeti ügylet lejár, eladásra kerül, megszűnik, illetve lecserélés vagy átforgatás nélkül lehívásra kerül, vagy a fedezeti megjelölést a Társaság visszavonja, a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összegek az egyéb átfogó jövedelemben maradnak, amíg az előre jelzett ügylet bekövetkezik. Ha az előre jelzett ügylet várhatóan már nem fog bekövetkezni, ezeket az összegeket át kell sorolni az eredménybe.

- **Vevői és egyéb követelések**

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával mutatjuk be. Az értékvesztés elszámolására a Társaság a „12 hónapos várható hitelezési veszteség” modellt alkalmazza, illetve ha az adott pénzügyi eszközre vonatkozó hitelezési kockázat jelentősen megnőtt a bekerülése óta, akkor az eszköz teljes élettartama alatti várható hitelezési veszteségeket számolja el (Általános megközelítés).

- **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: 3. szint. A valós érték bemutatásához használt effektív kamatláb a piaci kamatláb és a Csoportra vonatkozó kamatfelár figyelembe vételével kerül megállapításra.

- **Szállítói és egyéb kötelezettségek**

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



**B) IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződések árbevétele:** A 2014 májusában kiadott IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekből 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 2018. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó. Az IFRS 15 alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

**2018. január 1-től, az IFRS 15 alkalmazásba vételével, a Társaság a következő számviteli politikát alkalmazza:**

- **Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)**

A bevétel abban az összegben kerül elszámolásra, amely megegyezik az eladott áru vagy nyújtott szolgáltatás realizálható ellenértékével. (A Társaság az IFRS 15 első alkalmazása során a "full retrospective" metódust alkalmazta, amely nem volt hatással a Társaság pénzügyi helyzetére 2018. január 1-jével vagy bármely korábbi időszakra.)

**Áruk értékesítése:**

A Társaság vevőkkel kötött szerződesei általában egy teljesítési kötelmet tartalmaznak. Az áruk értékesítéséből származó bevételeket a Társaság abban az időpontban számolja el, amikor az áru feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz.

**Szolgáltatás-nyújtás:**

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

**Egyéb bevétel (ráfordítás):**

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

- **Bevételek elszámolása (az IAS 17 alapján)**

**Bérleti díj bevételek:**

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

- **Bevételek elszámolása (egyéb standardok alapján)**

**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 Társaság jogosulttá vált a kifizetésre.

**C) IFRS 15: Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel (pontosítás):** A pontosítás a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A pontosítás célja az IASB szándékainak tisztázása az IFRS 15 "Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel" standard követelményeinek kialakításával kapcsolatban, különös tekintettel a teljesítésre vonatkozó kötelezettségvállalás számviteli kezelésére, a "külön azonosítható" elv megszüvegezésének változására, a megbízó/megbízott közötti különbségtételre – így annak eldöntésére, hogy adott vállalkozás megbízónak vagy megbízottnak minősül-e – továbbá útmutatást ad az irányítás elvének és az engedélyezés (licenc) alkalmazására a szellemi termékek és a jogdíjak elszámolásának vonatkozásában. A pontosítás további gyakorlati segédletet is tartalmaz az IFRS 15-t teljes mértékben visszamenőleg

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

alkalmazó és a módosított utólagos módszert alkalmazó vállalkozások részére egyaránt. A pontosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaságra.

**D) IFRS 2: Részvényalapú kifizetések besorolása és értékelése (módosítás):** A módosítás a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás rögzíti az elszámolásra vonatkozó követelményeket az olyan területek vonatkozásában, mint a visszavonhatatlan jogosultságot adó és nem adó feltételeknek a pénzben rendezett részvényalapú kifizetések értékelésére gyakorolt hatása, a nettó rendezési elemet tartalmazó részvényalapú kifizetések, a forrásadó kötelezettségek, valamint a részvényalapú kifizetések feltételeinek olyan mértékű megváltoztatása esetén alkalmazandó elszámolás, amelynek következtében a tranzakció besorolása pénzalapúról részvényalapúra módosul. A módosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

**E) IAS 40: Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé (módosítás):** A módosítás a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás pontosítja, hogy a vállalkozás az ingatlanokat – a folyamatban, illetve fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is – vagy a befektetési célú ingatlanok közé kell besorolnia vagy ki kell vennie onnan. A módosítás rögzíti, hogy az ingatlan használatában akkor következik be változás, amikortól az ingatlan megfelel, vagy a továbbiakban már nem felel meg a befektetési célú ingatlanok definíciójának, a használatban bekövetkezett változás pedig bizonyítható. Önmagában az, hogy a vezetés a használat megváltoztatását tervezi, még nem minősül a használatban bekövetkezett változás bizonyítékának. A módosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

**F) IFRIC 22 Értelmezés: Devizaműveletek és előlegfizetés figyelembe vétele:** Az értelmezés a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. Az értelmezés pontosítja a fizetett vagy kapott devizaelőleget tartalmazó műveletek elszámolásának módját. Az értelmezés azokra a devizaműveletekre vonatkozik, amikor a vállalkozás kapott vagy fizetett előlegből származó nem monetáris követelést vagy nem monetáris kötelezettséget azelőtt számolja el, hogy a kapcsolódó eszközt, ráfordítást vagy bevételt elszámolná. Az értelmezés rögzíti, hogy – az alkalmazandó devizaárfolyam szempontjából – a tranzakció időpontja a nem monetáris előlegkövetelés vagy a halasztott bevétel-kötelezettség kezdeti elismerésének (bekerülésének) a napja. Többszörös előlegfizetés, illetve előlegbefolyás esetén a vállalkozásnak valamennyi kapott, illetve fizetett előlegösszeg vonatkozásában meg kell határoznia a tranzakció időpontját. Az értelmezés alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

**G) Az IASB az alábbi éves javításokat adta ki a 2014 – 2016 ciklusra,** valamennyit standardmódosítás formájában. A IFRS 1 “A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Első Alkalmazása” és az IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standard tekintetében a módosítások a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek. Az IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standard korai alkalmazása megengedett.

- IFRS 1 A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Első Alkalmazása: A javítás törölte a pénzügyi instrumentumok, munkavállalói juttatások és befektetési vállalkozások közzétételével kapcsolatos rövid távú kivételeket, amelyekkel az első alkalmazók eddig élhettek.
- IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések: A módosítás pontosítja, hogy a vállalkozás a befektetés kezdeti megjelenítésekor befektetésenként választhatja az eredménnyel szembeni valós értéken történő értékelést azon társult társasági vagy közös vállalati részesedések esetén, ahol az adott társult társaság vagy közös vállalat egy kockázati tőketársaság vagy egy nyilvános konszolidált beszámolót készítő csoport tagjának a tulajdonában van.

A javítások alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. 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 Graphisoft Park SE 2017. december 14-én új leányvállalatot alapított, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2017-ben és 2018-ban a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

<b>Társaság</b>	<b>Alapítás időpontja</b>	<b>Jegyzett tőke 2017</b>	<b>Jegyzett tőke 2018</b>
Graphisoft Park Kft.	2005. november	1.846.108 EUR	1.846.108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000.000 HUF	10.000.000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	20.000 EUR	22.000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	20.000 EUR	20.000 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10.000.000 HUF	10.000.000 HUF

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

A konszolidált éves beszámoló a hasonló körülmények közötti, hasonló ügyletekre és eseményekre egységes számviteli politika alkalmazásával készült. A vállalkozási ügyletek, egyenlegek és a 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.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**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.

<b>Társaság</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	HUF	HUF

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

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

**Tranzakciók és egyenlegek:**

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó 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 kerülnek átváltásra a jelentési pénznemre:

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

<b>Árfolyam</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
EUR/HUF nyitó:	311,02	310,14
EUR/HUF záró:	310,14	321,51
EUR/HUF átlag:	309,21	318,87

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

## **2.5. Tárgyi eszközök**

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

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

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

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

<b>Eszköztípus</b>	<b>Értékcsökkenés</b>
Gépek és berendezések	5-15 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 tárgyi eszközökből várható gazdasági haszon feltételezett alakulásával összhangban legyen.

## **2.6. 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.

## **2.7. 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.

## **2.8. 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.

## **2.9. Lízingek**

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

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

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

### **A Csoport mint lízingbevevő:**

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

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

### **A Csoport mint lízingbeadó:**

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

#### **2.10. 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.

#### **2.11. Nyugdíjjárulék**

A Csoport a rendes üzletmenet során - alkalmazottai nevében - kötött összegű nyugdíjjárulékot fizet be a társadalombiztosításba. 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.

#### **2.12. 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.

#### **2.13. 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.

#### **2.14. 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.

#### **2.15. Nyereségadók**

##### **Tárgyévi adó:**

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparüzési 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 iparüzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. 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.

**2.16. Osztalék**

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

**2.17. Üzemi eredmény**

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

**2.18. Szegmens információ**

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

**2.19. Állami támogatások**

Az állami támogatások valós értéken kerülnek elszámolásra, ha megfelelően bizonyított, hogy a Csoport megkapja a támogatást, és valamennyi kapcsolódó követelménynek megfelel. A ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatást azokra az időszakra számolja el a Csoport, amelyekben azok a költségek felmerültek, amelyeket az kompenzálni hivatott.

Az eszközhöz kapcsolódó állami támogatást halasztott bevételeként mutatja ki, és az eszköz élettartama alatt arányosan oldja fel az eredménnyel szemben.

**2.20. Összehasonlító adatok átsorolása**

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



### **3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések**

A vezetés a becsléseket és feltételezéseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között észszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli. 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 értékvesztése**

A Csoport a befektetési célú ingatlanok értékvesztését minden olyan esetben megbecsüli, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. A megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Csoport többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. Amennyiben az értékvesztés a használati érték segítségével kerül megállapításra, az értékvesztés pontos értékének kiszámításához megállapításra kerül az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték 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. 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.

#### **4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok**

**A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de a 2017. január 1-jén induló üzlet évre vonatkozóan még nem léptek hatályba:**

**IFRS 16 Lízingek:** A standard a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes. Az IFRS 16 rögzíti a lízingek elszámolásának, értékelésének, bemutatásának és közzétételének alapelveit mindkét szerződő fél – tehát az ügyfél (a "lízingbevevő") és a szállító (a "lízingbeadó") vonatkozásában egyaránt. Az új standard előírja az lízingbevevő számára, hogy a legtöbb lízingügyletet bemutassa a beszámolóban. Egyes kivételektől eltekintve, a lízingbevevőkre egységesen alkalmazandó elszámolási modell vonatkozik. A lízingbeadókra vonatkozó elszámolási követelmények alapján véve nem változtak. Az IFRS 16 alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Csoport kimutatásaira.

**Az IFRS 10 Konzolidált éves beszámoló és az IAS 28 Társult vállalkozási és közös vállalati befektetések standard módosítása: Eszközértékesítés vagy apport a befektető és a társult társaság vagy közös vállalat között:** A módosítás az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei közötti, már ismert eltéréseket rendezi el azzal, hogy foglalkozik a befektető és a vele részesedési viszonyban lévő társult társaság vagy közös vállalat részére történő eszközértékesítésekkel, illetve apporttal. A módosítás legfontosabb következménye az, hogy a tranzakció teljes eredménye elszámolásra kerül, amennyiben annak tárgya egy üzleti tevékenység (ami lehet leányvállalat tevékenysége vagy azon kívüli). Az eredmény részlegesen kerül elszámolásra akkor, ha a tranzakció nem üzleti tevékenységet megtestesítő eszközökre terjed ki, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalat részét képezik. 2015 decemberében az IASB a módosítás hatályba lépésének napját határozatlan időre elhalasztotta, hogy megvárja a tőke módszer szerinti elszámolással kapcsolatban folyó kutatás eredményét. A módosítást az EU még nem fogadta el. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

**IFRS 9: Negatív ellenértékelemet tartalmazó előleg (módosítás):** A módosítás a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás megengedi, hogy amortizált bekerülési értéken vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken lehessen értékelni az olyan előlegelemet tartalmazó pénzügyi eszközöket, amelyek keretében az egyik szerződéses félnek megengedik vagy attól elvárják, hogy a szerződés határidő előtti teljesítése esetén indokolt összegű kompenzációt fizessen vagy abban részesülhessen (ami az eszköztulajdonos szempontjából negatív kompenzációnak minősül). A módosítást az EU még nem fogadta el. A módosítás a Csoportra várhatóan nem lesz hatással.

**IAS 28: Hosszú lejáratú társult vállalkozási és közös vállalati befektetések (módosítás):** A módosítás a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás azzal a kérdéssel foglalkozik, hogy az olyan hosszú lejáratú társult vállalkozási és közös vállalati befektetések értékelésére – különös tekintettel az értékvesztési követelményekre - amelyek tartalmilag az adott társult társaság vagy közös vállalat "nettó befektetésének" részét képezik az IFRS 9, az IAS 28 vagy egyszerre mindkettő vonatkozzék-e. A módosítás pontosítja, hogy az ilyen hosszú lejáratú, de nem tőke módszerrel elszámolt részesedésekre az IAS 28 alkalmazása előtt az IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" standard alkalmazandó. Az IFRS 9 alkalmazása során a vállalkozás nem veszi figyelembe a hosszú lejáratú részesedés könyv szerinti értékében az IAS 28 alkalmazásából eredő esetleges korrekciókat. A módosítást az EU még nem fogadta el. A módosítás a Csoportra várhatóan nem lesz hatással.

**IFRIC Értelmezés 23: A jövedelemadó elszámolását övező bizonytalanság:** Az értelmezés a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. Az értelmezés a jövedelemadó elszámolásával foglalkozik azokban az esetekben, amikor az adó elszámolása az IAS 12 alkalmazását befolyásoló bizonytalanságot tartalmaz. Az értelmezés eligazítást nyújt a bizonytalan adó elszámolási módok önálló vagy együttes figyelembe vételére, az adóellenőrzésekre, a bizonytalanság tükrözésére alkalmazandó megfelelő módszerre, valamint a tényekben és körülményekben bekövetkezett változások elszámolására vonatkozóan. Az értelmezést az EU még nem fogadta el. A módosítás a Csoportra várhatóan nem lesz hatással.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az IASB az alábbi éves javításokat adta ki a 2015 – 2017 ciklusra, valamennyit standardmódosítás formájában. A módosítások a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek, de korai alkalmazásuk is megengedett. Az éves javításokat az EU még nem fogadta el.

- *IFRS 3 Üzleti kombinációk és IFRS 11 Közös megállapodások:* Az IFRS módosítása pontosítja, hogy amennyiben a vállalkozás irányítást szerez egy közös vállalat felett, az abban korábban meglévő részesedését újra kell értékelnie. Az IFRS 11 módosítása pontosítja, hogy amennyiben a vállalkozás a közös vállalatban közös irányítást szerez, a korábban már meglévő részesedését nem kell újraértékelnie.
- *IAS 12 Jövedelemadókat:* A módosítás pontosítja, hogy a saját tőke részét képező pénzügyi instrumentumokra vonatkozó kifizetések jövedelemadó-vonzatát aszerint kell elszámolni, hogy hol került sor a felosztható eredményt generáló múltbeli tranzakciók vagy események elszámolására.
- *IAS 23 Hitelfelvételi költségek:* A módosítás a standard 14. bekezdését pontosítja, amely szerint, amikor egy minősített eszköz rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre készké válik, abban az időpontban azonban az eszközhöz kapcsolódóan még fennáll hitelfizetési kötelezettség, a fennmaradó hitel összege beszámítandó a vállalkozás által felvett általános hitelek (idegen tőke) összegébe.

A menedzsment megítélése szerint a javítások alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**5. Pénzeszközök**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Pénztár	1	2	2
Bankbetétek	2.620	4.237	5.872
<b>Pénzeszközök</b>	<b>2.621</b>	<b>4.239</b>	<b>5.874</b>

**6. Vevők**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Vevők	1.083	856	1.450
Vevők értékvesztése	-	-	-
<b>Vevők</b>	<b>1.083</b>	<b>856</b>	<b>1.450</b>

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Nem esedékes	881	700	1.019
3 hónapon belül lejárt	107	133	403
3 és 12 hónap között lejárt	93	21	16
12 hónapon túl lejárt	2	2	12
<b>Vevők</b>	<b>1.083</b>	<b>856</b>	<b>1.450</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**7. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Adókövetelés	271	802	217
Adókötelezettség	(279)	(274)	(136)
<b>Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés</b>	<b>(8)</b>	<b>528</b>	<b>81</b>

**8. Egyéb forgóeszközök**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Elhatárolt bevételek	126	189	123
Elhatárolt költségek	19	120	133
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724	2.109
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403	83
Egyéb követelések	9	153	56
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>5.681</b>	<b>9.589</b>	<b>2.504</b>

**9. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések**

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2016. december 31. módosított</b>	1.022	247	1.269
<b>Bruttó érték:</b>			
2016. december 31.	1.105	791	1.896
Növekedés	-	161	161
Értékesítés	-	(54)	(54)
Átsorolás befektetési célú ingatlanokból	1.635	-	1.635
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(1.105)	-	(1.105)
<b>2017. december 31.</b>	<b>1.635</b>	<b>898</b>	<b>2.533</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**Értécsökkenés:**

2016. december 31.	83	544	<b>627</b>
Növekedés	101	78	<b>179</b>
Értékesítés	-	(36)	<b>(36)</b>
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(135)	-	<b>(135)</b>
<b>2017. december 31.</b>	<b>49</b>	<b>586</b>	<b>635</b>

**Nettó érték:**

<b>2017. december 31. módosított</b>	<b>1.586</b>	<b>312</b>	<b>1.898</b>
--------------------------------------	--------------	------------	--------------

**Bruttó érték:**

2017. december 31.	1.635	755	<b>2.390</b>
Növekedés	131	305	<b>436</b>
Értékesítés	-	(66)	<b>(66)</b>
Átváltási különbözet	-	(17)	<b>(17)</b>
<b>2018. december 31.</b>	<b>1.766</b>	<b>977</b>	<b>2.743</b>

**Értécsökkenés:**

2017. december 31.	49	443	<b>492</b>
Növekedés	91	99	<b>190</b>
Értékesítés	-	(8)	<b>(8)</b>
Átváltási különbözet	-	(5)	<b>(5)</b>
<b>2018. december 31.</b>	<b>140</b>	<b>529</b>	<b>669</b>

**Nettó érték:**

<b>2018. december 31.</b>	<b>1.626</b>	<b>448</b>	<b>2.074</b>
---------------------------	--------------	------------	--------------

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**10. Befektetési célú ingatlanok**

	Fejlesztési telkek	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
<b>Könyv szerinti érték:</b>				
<b>2016. december 31. módosított</b>	11.764	24.810	139.584	<b>176.158</b>
Növekedés	3	18.857	3.632	<b>22.492</b>
Átsorolás	-	(8.580)	8.580	-
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közé	-	-	(1.635)	<b>(1.635)</b>
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	1.452	<b>1.452</b>
Valós érték változás	-	(11.187)	28.958	<b>17.771</b>
<b>2017. december 31. módosított</b>	11.767	23.900	180.571	<b>216.238</b>
Növekedés	-	12.779	5.758	<b>18.537</b>
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	2.277	<b>4.858</b>
<b>2018. december 31.</b>	11.767	-	227.866	<b>239.633</b>

A beruházások 2018. évi 18.537 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások tárgyévi értéke (3.574 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen időközben átadásra került új beruházás tárgyévi értéke (14.319 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (644 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számításal került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Az értékelés során az értékbecslő az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálta meg, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában veszi figyelembe. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozta meg a nettó jelenértéket, ami bérleti szerződéssel lefedett és a szabad piaci hasznosítású időtartamot is magában foglal.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Ellenőrző módszerként a piaci összehasonlító módszer került alkalmazásra, mely eredménye jól alátámasztotta a hozamszámítások illetve a maradványérték számítások eredményét.

A fejlesztési telkek az IAS 40 előírásai szerint bekerülési értéken vannak nyilvántartva.

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

		2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
<b>Bruttó bérbeadható terület</b>	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	51.500 m <sup>2</sup>	59.000 m <sup>2</sup>	73.000 m <sup>2</sup>
	• oktatási terület	6.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
	• diák szálló	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő
<b>Fejlesztés alatt álló épületek</b>	• bruttó bérbeadható terület	22.500 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	-
<b>Fejlesztési telkek</b>	• fejleszthető bruttó bérbeadható terület	62.000 m <sup>2</sup>	62.000 m <sup>2</sup>	62.000 m <sup>2</sup>
<b>Hosszú távú kihasználtság</b>		95%	95%	95%
<b>Növekedési ráta</b>		1%	1%	1%
<b>Átlagos diszkontráta</b>		6,55%	6,00%	6,02%

A fejlesztés alatt álló és a befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének érzékenységvizsgálata:

	2016. december 31.		2017. december 31.		2018. december 31.	
Hosszú távú kihasználtság	100%	173.046	100%	215.233	100%	239.859
	<b>95%</b>	<b>164.394</b>	<b>95%</b>	<b>204.471</b>	<b>95%</b>	<b>227.866</b>
	90%	155.742	90%	193.709	90%	215.873
Átlagos diszkontráta	6,35%	169.572	5,80%	211.522	5,82%	235.696
	<b>6,55%</b>	<b>164.394</b>	<b>6,00%</b>	<b>204.471</b>	<b>6,02%</b>	<b>227.866</b>
	6,75%	159.523	6,20%	197.875	6,22%	220.539



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**11. Részesedések**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	-	-
<b>Részesedések</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A Csoport 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer euró) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.-ben. Az Oktatási Célú Fejlesztés (részletek a 27. megjegyzésben) teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban a Társaság a részesedést az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. számára értékesítette.

**12. Szállítók**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Szállítók – belföldi	4.190	5.305	1.250
<b>Szállítók</b>	<b>4.190</b>	<b>5.305</b>	<b>1.250</b>

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2018., 2017. és 2016. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

**13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34	64
Bérlői kauciók	612	604	551
Hitelek valós érték különbözete*	237	286	752
Vevőktől kapott előlegek	-	614	-
Pénzügyi kötelezettség**	-	234	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.718	3.757
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.661</b>	<b>3.490</b>	<b>5.124</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

\* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\*Az Erste Bank 2. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügylet év végi valós érték különbözete. Az értékelést az Erste Bank készítette.

**14. Hitelek**

**14.1. Hitel adatok**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Rövid lejáratú	3.516	4.520	3.561
Hosszú lejáratú	44.313	59.952	69.111
<b>Hitelek</b>	<b>47.829</b>	<b>64.472</b>	<b>72.672</b>

**Az Aareal Bank AG, mint a Westdeutsche ImmobilienBank AG jogutódja által nyújtott hitelek :**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Rövid lejáratú	3.516	3.575	-
Hosszú lejáratú	33.181	29.606	-
<b>Hitelek / Aareal Bank AG</b>	<b>36.697</b>	<b>33.181</b>	<b>-</b>

Az Aareal Bank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió euró, a hitelszerződés lejáratára 2019. május volt. A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján, elsősorban az Aareal Bank AG által nyújtott hitelek refinanszírozása céljából 2017. november 30-án egy új, 10 éves futamidejű, euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel (lásd 2. sz. Erste hitel). A hitelkiváltás 2018. június 28-án megtörtént, a fennálló tartozások maradéktalanul kifizetésre kerültek az Aareal Bank AG felé. A tranzakció lezárásának keretében az Aareal Bank AG felé nyújtott biztosítékok (ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet) törlésre kerültek.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**  
**1. számú Erste hitel**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Rövid lejáratú	-	688	702
Hosszú lejáratú	9.379	13.349	12.263
<b>Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>9.379</b>	<b>14.037</b>	<b>12.965</b>

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,4 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2018. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,7 milliárd forint (11.686 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.808 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 12.965 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. Mivel ebben a konstrukcióban a kezdeti tőkecsere a cash flow fedezeti ügylet indulásakor (2017. december 29-én) valósult meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecserehez szükséges forint fedezet biztosítására.

A cash flow fedezeti ügylet indulásakor, 2017. december 29-én az ügylethez kapcsolódó határidős (forward) ügylet lezárásra került. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 195 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt nyereség a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 229 ezer euró értékben. (2017. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között 695 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt nyereség a saját tőkében került bemutatásra 665 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

<b>Fedezeti ügylet részletei</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi eszköz / (kötelezettség)	695	(195)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	665	229
Fedezett hitel összege	12.897	11.686

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**2. számú Erste hitel**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Rövid lejáratú	-	257	1.746
Hosszú lejáratú	-	1.743	37.078
<b>Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>	<b>38.824</b>

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (az időközben bekövetkezett felvásárlását követően Aareal Bank AG-vel) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel.

Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának, valamint az időközben megnövekedett építési költségek finanszírozására szolgál. Fordulónapig a teljes hitelkeret lehívásra került, és az Aareal Bank által nyújtott hitelek refinanszírozása is megtörtént. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelmegállapodás kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Így a kamatláb - ellentétben a kiváltásra került, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. A Társaság 2018. január 1-től cash-flow fedezeti ügyletként kezeli a kamatcsere ügyletet és a kapcsolódó hitelt. A fedezeti ügylet veszteségének hatékony része közvetlenül az átfogó jövedelemben (2018. december 31-én 537 ezer euró), míg a nem hatékony része az eredménnyel szemben (2018. december 31-én 13 ezer euró veszteség) kerül elszámolásra. A Társaság jelenlegi számításai szerint az ügylet lezárásáig évente 20 ezer euró hatékonytalanságból eredő különbözet kerül elszámolásra. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 784 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

<b>Fedezeti ügylet részletei</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	-	(784)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	-	(537)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része (veszteség)	-	13
Fedezett hitel összege	-	38.824

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Rövid lejáratú	-	-	1.113
Hosszú lejáratú	1.753	15.254	19.770
<b>Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>1.753</b>	<b>15.254</b>	<b>20.883</b>

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen megvalósított új fejlesztés finanszírozására. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A teljes hitelkeret lehívásra került 2018. december 31-ig, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.883 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

**14.2. Elemzések**

**A hitelek lejárat szerkezete:**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
1 éven belül esedékes	3.516	4.520	3.561
1-5 év között esedékes	35.190	38.301	15.417
5 éven túl esedékes	9.123	21.651	53.694
<b>Hitelek</b>	<b>47.829</b>	<b>64.472</b>	<b>72.672</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**A hitelek valós értéke:**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Areal Bank AG*	36.398	33.014	-
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel**	9.379	14.037	12.965
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000	38.824
UniCredit Bank Hungary Zrt.**	1.753	15.254	20.883
<b>Hitelek valós értéken*</b>	<b>47.540</b>	<b>64.305</b>	<b>72.672</b>

\* 2,5% effektív kamatlábbal számolva a hitelek fix kamatperiódusára.

\*\* 2,5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1,56% volt 2018. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2017: 1,02%).

**Kedvezményes kamatozású hitelek:**

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Csoport által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2018. december 31-ére vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	14.494	1.529	12.965
UniCredit Bank Hungary Zrt.	24.000	3.117	20.883
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>38.494</b>	<b>4.646</b>	<b>33.848</b>

\* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piac alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

\*\* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (16. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**15. Halasztott adó**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Fejlesztési tartalék	757	-	-
Értékcsökkenés	(20)	-	-
Elhatárolt veszteség	(155)	-	-
<b>Halasztott adókötelezettség, nettó</b>	<b>582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparüzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök és kötelezettségek 2017-ben feloldásra kerültek.

2017. december 14-én megalapításra került a Graphisoft Park Engineering & Management Kft, amely tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ezáltal nem mentesül a társasági és iparüzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően halasztott adókövetelés vagy kötelezettség a társasághoz kapcsolódóan képződhet.

**16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231	3.894
Garanciális visszatartás	-	100	157
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	-	-	979
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.588</b>	<b>4.331</b>	<b>5.030</b>

\* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\* Az Erste Bank 1. és 2. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést az Erste Bank készítette.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**17. Árbevétel**

	2017. december 31.	2018. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	10.624	12.411
Egyéb árbevétel**	-	408
<b>Árbevétel</b>	<b>10.624</b>	<b>12.819</b>

\* Az ingatlan bérbeadás árbevétele kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

\*\* Az egyéb árbevétel a második negyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét 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:

	2017. december 31.	2018. december 31.
1 éven belül	10.285	12.688
1–5 év	28.749	33.328
5 éven túl	16.040	13.504
	<b>55.074</b>	<b>59.520</b>

**18. Működési költség**

	2017. december 31. módosított	2018. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	56	69
Személyi jellegű költség	757	888
Egyéb működési költség	532	537
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	179	190
<b>Működési költség</b>	<b>1.524</b>	<b>1.684</b>



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Iroda és telekommunikáció	14	14
Jog és adminisztráció	347	330
Marketing	16	-
Egyéb	155	193
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>532</b>	<b>537</b>

**19. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	1.564	3.217
Továbbszámlázott beruházási költségek	(1.435)	(2.907)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	4.092	4.635
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(3.733)	(4.241)
Egyebek	(51)	(152)
<b>Egyéb bevétel (ráfordítás)</b>	<b>437</b>	<b>552</b>

**20. Kamat- és egyéb finanszírozási költség**

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Hitelkamatok	(799)	(967)
Hitel törési költség	-	(258)
Egyéb kamatköltség	(3)	(5)
<b>Kamat- és egyéb finanszírozási költség</b>	<b>(802)</b>	<b>(1.230)</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**21. Egyéb pénzügyi eredmény**

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Realizált árfolyamnyereség / (árfolyamveszteség)	12	(701)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / árfolyamnyereség	(83)	527
Határidős ügylet árfolyamnyeresége*	205	-
Nyitott határidős ügylet valós érték változása**	(234)	-
Fedezeti ügylet hatékonytalan része***	-	(13)
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>(100)</b>	<b>(187)</b>

\*Lezárt forward ügylet nyeresége, a részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2. sz. hitelhez kapcsolódó nyitott IRS ügylet valós érték különbözete 2017. december 31-én.

\*\*\* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2.sz. hitelhez kapcsolódó IRS ügylet hatékonytalan része.

**22. Nyereségadó**

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Tárgyévi nyereségadó	(217)	(45)
Halasztott nyereségadó	582	-
<b>Nyereségadó (ráfordítás) / bevétel</b>	<b>365</b>	<b>(45)</b>

Az alkalmazott adómértékek a következők: 2017-ben és 2018-ban 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.  
A részleteket a 15. megjegyzés tartalmazza.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
	<b>módosított</b>	
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>26.406</b>	<b>15.128</b>
<b>Számított társasági adó</b>	<b>2.377</b>	<b>1.362</b>
Nem adóköteles tételek*	(2.283)	(1.406)
Korábbi időszakok halasztott adójának elszámolása*	(582)	-
Egyéb	(23)	62
<b>Társasági adó</b>	<b>(531)</b>	<b>18</b>
<b>Helyi iparűzési adó</b>	<b>166</b>	<b>27</b>
<b>Nyereségadó</b>	<b>(365)</b>	<b>45</b>
<b>Effektív adókulcs</b>	<b>(1,4%)</b>	<b>0,3%</b>

\*2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően 2017-ben a nettó halasztott adó kötelezettségek 582 ezer euró összegben feloldásra kerültek. A halasztott adókötelezettség feloldásából keletkezett egyszeri nyereség csak konszolidált szinten jelentkezik. A Társaság és leányvállalatai (Graphisoft Park Engineering & Management Kft kivételével) 2017. augusztus 1-től keletkezett adóalapja után nem kell társasági adót fizetni.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**23. Egy részvényre jutó eredmény**

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
	<b>módosított</b>	
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	26.771	15.083
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>2,66</b>	<b>1,50</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>2,66</b>	<b>1,50</b>

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

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

**24. Saját részesvények**

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Saját részesvények száma	549.076	549.076	549.076
Dolgozói részesvények száma	-	625.389	625.389
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	10.982	23.489	23.489
Saját részesvények (bekerülési értéken)	962	974	974

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**25. Nettó eszközérték**

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2018. december 31-én:

	<b>Meg- jegyzés</b>	<b>Könyv sz. érték 2018. dec. 31.</b>	<b>Valós érték 2018. dec. 31.</b>	<b>Különbség</b>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,10	241.707	264.958	23.521
Immateriális javak		5	5	-
Adókövetelés, nettó	7,15	81	81	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>241.793</b>	<b>265.044</b>	<b>23.521</b>
Pénzeszközök	5	5.874	5.874	-
Vevők	6	1.450	1.450	-
Egyéb forgóeszközök	8	2.504	2.504	-
Szállítók	12	(1.250)	(1.250)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(5.124)	(5.124)	-
Hitelek	14	(72.672)	(72.672)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(5.030)	(5.030)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(74.248)</b>	<b>(72.248)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>167.545</b>	<b>190.796</b>	<b>23.521</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2018. december 31-én 264.510 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2017. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. dec. 31. módosított	Valós érték 2017. dec. 31. módosított	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,10	218.136	243.322	25.186
Immateriális javak		2	2	-
Adókövetelés, nettó	7,15	528	528	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>218.666</b>	<b>243.852</b>	<b>25.186</b>
Pénzeszközök	5	4.239	4.239	-
Vevők	6	856	856	-
Egyéb forgóeszközök	8	9.589	9.589	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		695	695	-
Szállítók	12	(5.305)	(5.305)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(3.490)	(3.490)	-
Hitelek	14	(64.472)	(64.305)	167
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(4.331)	(4.331)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(62.219)</b>	<b>(62.052)</b>	<b>167</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>156.447</b>	<b>181.800</b>	<b>25.353</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2017. december 31-én 243.010 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2016. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2016. dec. 31. módosított	Valós érték 2016. dec. 31. módosított	<i>Különbség</i>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,10	177.427	200.540	23.113
Részesedések	11	100	100	-
Adókötelezettség, nettó	7,15	(590)	(590)	-
		<b>176.937</b>	<b>200.050</b>	<b>23.113</b>
Pénzeszközök	5	2.621	2.621	0
Vevők	6	1.083	1.083	0
Egyéb forgóeszközök	8	5.681	5.681	0
Szállítók	12	(4.190)	(4.190)	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(1.661)	(1.661)	0
Hitelek	14	(47.829)	(47.540)	289
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(1.588)	(1.588)	0
		<b>(45.883)</b>	<b>(45.594)</b>	<b>289</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>131.054</b>	<b>154.456</b>	<b>23.402</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2016. december 31-én 200.293 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

## 26. Kapcsolt vállalkozások

### Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) és az AIT-Budapest Kft-n (10%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2018-ban és 2017-ben. Ez utóbbi részesedést az Oktatási Célú Fejlesztés (részletek a 27. megjegyzésben) teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban a Társaság az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. számára értékesítette.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, a vintoCON Kft. és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2018-ban és 2017-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. vezetésének,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) vezérigazgatója a B.N.B.A. Holding Zrt-nek.

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

Tétel	2017. december 31.	2018. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.921	2.847
Részesedés értékesítésének nyeresége	20	-
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	5	4
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	3	-
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	614	905

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2018-ban és 2017-ben:

- Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, a vintoCON Kft. és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 8.560 m<sup>2</sup> irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2018-ban, és 6.740 m<sup>2</sup>-t és 2017-ben,
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2017. július 31-ig,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2018-ban és 2017-ben,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2018-ban és 2017-ben,
- a Graphisoft SE által bérelt épület felújításával kapcsolatban (bérlői kialakítások) 2017. év végén 614 ezer euró előleget tartott nyilván a Társaság,
- a Graphisoft SE mérnöki szolgáltatást vett igénybe a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-től 2018-ban,
- Az AIT-Budapest Kft-ben lévő 10%-os részesedés értékesítésének nyeresége 20 ezer euró volt (az eladási ár 100 ezer euró volt) 2017-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérelti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérlői felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2018-ban és 2017-ben.



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők\* javadalmazása:**

	2017. december 31.	2018. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	78	78
A kulcsvezetők javadalmazása	340	236
<b>Összesen</b>	<b>418</b>	<b>314</b>

\* 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	2017. december 31.			2018. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>3.829.082</b>	<b>36,02</b>	<b>33,79</b>	<b>2.715.082</b>	<b>25,54</b>	<b>23,96</b>
Bojár Gábor - IT elnök*	3.185.125	29,96	28,10	2.485.125	23,37	21,93
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag	126.000	1,19	1,11	126.000	1,19	1,11
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
Hornung Péter – IT tag**	414.000	3,89	3,65	-	-	-
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:</b>	<b>1.250.778</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>	<b>1.250.778</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>5.079.860</b>	<b>36,02</b>	<b>44,82</b>	<b>3.965.860</b>	<b>25,54</b>	<b>34,99</b>

\*Bojár Gábor 700.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott a B.N.B.A. Holding Zrt. részére.

\*\*Hornung Péter 414.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott HFT Holding Zrt. részére.

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

## **27. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések**

### **Oktatási funkció megvalósítása**

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben fennálló részesedését értékesítette.

## **28. 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 (8,6 millió euró 2017. december 31-én) esetében jelentett kitétséget a Csoport számára, de ezek részaránya a teljes hitelállományon belül marginális volt, 2018. június 29-én pedig teljes mértékben kiváltásra került.

A kamatláb kockázat kiküszöbölése érdekében a Csoport bankhitelei fix kamatozásúak. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. 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 korábbi évek tapasztalatai alapján a bérlői nemfizetés kockázata minimális.

A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelt.

2018-ban és 2017-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 teljes árbevétel 46%-a volt 2018-ban, és 38%-a volt 2017-ben.

**Bankbetétek és pénzügyi befektetések:**

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Csoport a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy alacsony kockázatú értékpapírban, 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, 2018. és 2017. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2018. és 2017. december 31-ére vonatkozóan:

<b>2018. december 31.</b>	<b>Lejárt</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>1-5 között esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Hitelek*	-	5.475	22.088	58.044	<b>85.607</b>
Szállítók	-	1.250	-	-	<b>1.250</b>
Adókötelezettség	-	136	-	-	<b>136</b>
Egyéb kötelezettségek	-	4.372	157	979	<b>5.508</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>11.233</b>	<b>22.245</b>	<b>59.023</b>	<b>92.501</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

<b>2017. december 31.</b>	<b>Lejárt</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>1-5 között esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Hitelek*	-	5.222	41.977	23.350	<b>70.549</b>
Szállítók	-	5.305	-	-	<b>5.305</b>
Adókötelezettség	-	274	-	-	<b>274</b>
Egyéb kötelezettségek	-	2.590	100	.	<b>2.690</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>13.391</b>	<b>42.077</b>	<b>23.350</b>	<b>78.818</b>

\* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat.

\* Hitelek és a kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözete együttesen.

## **29. Tőkeközvetítés 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 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 pénzügyi adósság 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).

## **30. Peres eljárás**

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk.

## **31. Beszámoló jóváhagyása**

A Graphisoft Park SE 2018. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2017. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 103.912 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 4.371 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 93 HUF, összesen 937.682 ezer HUF (2.993 ezer EUR 2018. április 26-ai árfolyamon), dolgozói részvényenként 31 HUF, összesen 38.774 ezer HUF (124 ezer EUR 2018. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2018. május 14. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2018. május 7-én beazonosított részvényesek részére kifizette.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2018. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

### **32. Fordulónap utáni események**

**Az Igazgatóság által javasolt osztalék:**

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2018. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2019. március 22-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 126 HUF, dolgozói részvényenként 42 HUF osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2019. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

### **33. A magyar számviteli törvény szerinti kiegészítő információk**

**A pénzügyi kimutatások aláírásáért és elkészítéséért felelős személyek:**

A Társaság pénzügyi kimutatásainak aláírására és jóváhagyására jogosult személyek a következők:

Név: Kocsány János  
Pozíció: vezérigazgató  
Lakcím: 1038 Budapest, Ékszer utca 4.

Az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személy:

Név: Goór Ágnes  
IFRS regisztrációs szám: 200443

**Könyvvizsgáló és a könyvvizsgálói díjak:**

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (cím: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C ép.). A könyvvizsgálói jelentés aláírásáért felelős személy:

Név: Kékesi Péter  
Regisztrációs szám: 007128

A Társaság 2018. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 16.000 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 13.050 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 3.500 euró volt 2018-ban.

### **34. 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.