

**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő
Európai Részvénytársaság**

Éves beszámoló

2009. december 31.



Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
részvényesei részére

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.971.072 euró a mérleg szerinti eredmény 31.002 euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

2.) A Társaság 2008. évi éves beszámolójáról 2009. március 30-án korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

3.) Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

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

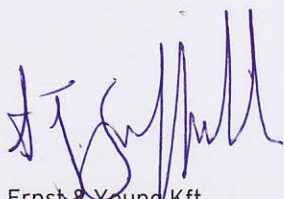
5.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának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

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

Vélemény

7.) A könyvvizsgálat során a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon alkalmazott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. április 30.



Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Szarvas Hajnalka

Bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 005105



1	3	7	8	3	8	2	2	6	8	2	0	1	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjele

0	1	-	2	0	-	0	0	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Graphisoft Park SE

a vállalkozás megnevezése

1031 Budapest Záhony utca 7, 815-3400

a vállalkozás címe, telefonszáma

2009. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2010. április 30.

Kocsány Sándor

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Mérleg

1 / 1

Eszközök(aktívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	1 881 517		3 381 577
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	33 547		21 951
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	33 547		21 951
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	1 451		22 539
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 451		22 539
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sor)	1 846 519		3 337 087
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 846 519		3 337 087
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló váll-ban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2010. április 30.

Kocsány Dávid
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2009. december 31.

"A" Mérleg

1 / 2

Eszközök(aktívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	3 877 501		3 538 044
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növedék-, hizó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sor)	3 793 158		3 534 687
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 789 954		3 524 097
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	3 204		10 590
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sor)	84 343		3 357
50.	Pénztár, csekkek	1 734		37
51.	Bankbetétek	82 609		3 320
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	169 909		51 451
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	169 753		51 409
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	156		42
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	5 928 927		6 971 072

Budapest, 2010. április 30.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Mérleg

1 / 3

Források (passzívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	5 891 929		5 922 931
58.	I. JEGYZETT TŐKE	212 633		212 633
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	4 550		4 530
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 515 134		5 679 296
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Követelések értékelési különbözete			
66.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	164 162		31 002
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sor)			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	23 355		980 992
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.+69.+70. sor)			
74.	Hátrasorolt köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
76.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2010. április 30.

János János

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Mérleg

1 / 4

Források (passzívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sor)			
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsátások			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89.-97. sorok)	23 355		980 992
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	743		3 728
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben			
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	22 612		977 264
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	13 643		67 149
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13 643		67 149
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	5 928 927		6 971 072

Budapest, 2010. április 30.

Kocsány István

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2 / 1

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	200 603		312 472
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	200 603		312 472
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	5		1 501
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség			1 945
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	78 825		107 139
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	467		1 619
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	79 292		110 703
10.	Béreköltség	116 969		240 772
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 314		10 804
12.	Bérráulékok	37 664		76 715
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	158 947		328 291
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	4 267		16 645
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	4 333		6 466
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-46 231		-148 132

Budapest, 2010. április 30.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2 / 2

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			1 000 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			1 000 000
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	160 736		75 608
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	158 855		72 976
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	74 019		73 436
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	234 755		1 149 044
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankberétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17 522		9 457
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	17 522		9 457
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	217 233		1 139 587
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	171 002		991 455
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			1 423 766
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			1 423 766
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)			
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	171 002		991 455
XII.	Adófizetési kötelezettség	6 840		
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	164 162		991 455
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			960 453
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	164 162		31 002

Budapest, 2010. április 30.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

GRAPHISOFT PARK SE

2009. évi éves beszámoló

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

I. Általános információk

1. A társaság bemutatása

1.1 Működési forma

Európai Részvénytársaság

1.2 Alapítás időpontja

A Társaság a Graphisoft SE Európai Részvénytársaságból alakult kiválással. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2006. augusztus 21-én jegyezte be 01-20-000002 számú cégjegyzékszámon.

1.3 Székhely

1031 Budapest, Záhony u. 7.

1.4 Tevékenységi kör

6399'08	M.n.s. egyéb információs-szolgáltatás
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832'08	Ingatlankezelés
7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740'08	Immateriális javak kölcsönzése
8110'08	Építményüzemeltetés
8230'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8299'08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

1.5 Tulajdonosok

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

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

Részvényes*	2008. december 31.		2009. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Tari István Gábor	1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Hornung Péter	530.426	5,00	530.426	5,00
Concorde Alapkezelő Zrt.	905.674	8,63	917.793	8,63
Egyéb részvényesek	4.708.606	44,18	4.697.487	44,18
Saját részvények	227.514	2,13	226.514	2,13
Összesen:	10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

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

2. A kapcsolt vállalkozások bemutatása

A Társaság kapcsolt vállalkozásai 2009. december 31-én a következők (ezer HUF):

	Alapítás	Jegyzett tőke	Saját tőke	Mérleg szerinti eredmény
Graphisoft Park Kft.	2005. november	500.000	5.128.073	-554.016
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	3.400.000	3.337.461	-33.676
GP3 Kft.	2008. április	700.000	696.075	-2.856
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000	8.232	-959

A Társaság leányvállalatainak székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

A Graphisoft Park SE kizárólagos tulajdonosa a Graphisoft Park Kft-nek. A Graphisoft Park Kft. kizárólagos tulajdonosa a Graphisoft Park Universitas Kft-nek, a Graphisoft Park Services Kft-nek és a GP3 Kft-nek.

A Társaság konszolidált éves beszámolót készít. A 2009. évi konszolidált éves beszámoló a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Társaság hivatalos honlapján (www.graphisoftpark.com) kerül publikálásra.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3. A számviteli politika fő vonásai

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel. A mérleg fordulónapja az üzleti év december 31. napja.

A Társaság a számviteli törvény előírásainak megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság könyveit euróban (EUR) vezeti. Az eltérő pénznemre szóló eszközök, források EUR értékének meghatározásakor alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank által közzétett devizaárfolyam.

A Társaság 'A' típusú éves beszámolót készít. A mérleg, a számviteli törvény szerinti tagoláson túl tovább nem részletezett, arab számmal jelzett tételeket egy-egy csoporton belül nem vonjuk össze, mint ahogy azokat az arab számmal jelzett sorokat sem hagyjuk el, amelyeknél adat sem a tárgyévben, sem az előző évben nem szerepel.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét az üzleti évben elszámolt értékesítés nettó árbevételének, az eszközök között állományba vett saját teljesítmények értékének, az egyéb bevételeknek, valamint az üzleti évben elszámolt anyagjellegű ráfordítások, személyi jellegű ráfordítások, értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítások együttes összegének különbözeteként (össz költség eljárással) állapítjuk meg.

Az értékcsökkenés elszámolásánál az eszközök várható használati ideje alapján meghatározott leírási kulcsokat alkalmazzuk. A 100 ezer Ft alatti tárgyi eszközök használatba vételkor teljes egészében költségként elszámolásra kerülnek.

A számviteli alapelvektől a Társaság nem tér el.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet

Az eszközök és források összetételének változását az 1. számú melléklet, a vagyoni helyzetet, továbbá a működés hatékonyságát jelző mutatókat és azok változását a 2. számú melléklet táblázatai tartalmazzák.

A Társaság pénzügyi helyzetére, a likviditásra és a fizetőképességre, továbbá a jövedelmezőség alakulására jellemző mutatókat és értékük időbeli alakulását a 3. számú melléklet táblázatai tartalmazzák.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

II. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Befektetett eszközök

1.1 Tárgyi eszközök és immateriális javak

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értéke a 4. számú mellékletben foglaltak szerint alakult a beszámolási időszakban.

1.2 Befektetett pénzügyi eszközök

Vállalkozás	2008.12.31	2009.12.31
Graphisoft Park Kft.	1.846.519	3.337.087
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1.846.519	3.337.087

2009. március 2-án a Társaság a Graphisoft Park Kft. törzstőkéjét 64 millió HUF-ról 500 millió HUF-ra emelte. A tőkeemelés forrása teljes egészében a Graphisoft Park Kft-nek nyújtott korábbi kölcsön volt. A elszámolás a rendkívüli bevétel, illetve a rendkívüli ráfordítás sorokon történt (1.423.766 EUR egyezően).

2. Forgóeszközök

2.2 Követelések

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3.789.954	3.524.097
Egyéb követelések	3.204	10.590
Követelések	3.793.158	3.534.687

A követelések 2009.12.31-ei értékéből 2.524.097 EUR a Graphisoft Park Kft-nek adott kölcsön, 1.000.000 EUR a Graphisoft Park Kft-vel szembeni osztalék követelés és 10.590 EUR az egyéb követelés (különadó, iparüzési adó visszaigénylés, adott előleg és szállítói túlfizetés).

2.3 Értékpapírok

Az értékpapírok között 226.514 db visszavásárolt saját részvény szerepel nulla EUR könyv szerinti értéken.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

2.4. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
Árbevétel aktív időbeli elhatárolása (kapcsolt)	10.763	51.409
Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása	158.990	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	159	42
Aktív időbeli elhatárolások	169.909	51.451

3. Források**3.1. Saját tőke**

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31	Változás
Jegyzett tőke	212.633	212.633	0
Eredménytartalék	5.515.134	5.679.296	164.162
Mérleg szerinti eredmény	164.162	31.002	-133.160
Saját tőke összesen	5.891.929	5.922.931	31.002

A visszavásárolt saját részvények adatai a következők:

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
Darabszám	227.514	226.514
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	4.550	4.530

A Társaság a saját részvényekhez a kiválás során jutott hozzá, bekerülési költségük 0.

3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
Szállítók	743	3.728
Egyéb	22.612	977.264
Rövid lejáratú kötelezettségek	23.355	980.992

3.4. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
Könyvvizsgálati díj	9.000	11.000
Tőzsdei szolgáltatások	4.445	4.362
Egyéb időbeli elhatárolás	198	51.787
Passzív időbeli elhatárolások	13.643	67.149

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**1. Értékesítés nettó árbevétele**

A Társaság tárgyévi nettó árbevétele 312.472 EUR, amelyből leányvállalatai számára nyújtott menedzsment és ügyviteli szolgáltatásból 308.202 EUR, egyéb vállalkozás felé 4.270 EUR származik.

2. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
Könyvvizsgálati díj	18.049	26.525
Tőzsdei költség	28.134	19.702
Számviteli szolgáltatás	2.096	2.052
Jogi költségek	1.937	18.389
Informatikai eszközök karbantartása	6.467	9.569
Reklámszolgáltatás	0	21.932
Egyéb igénybevett szolgáltatások (kapcsolt)	20.715	4.322
Egyéb igénybevett szolgáltatások	1.427	4.648
Igénybevett szolgáltatások értéke	78.825	107.139

A Társaság a tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költséget nem számolt el. A Társaság a tárgyévben támogatást nem vett igénybe.

3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek

Megnevezés	2008.12.31.	2009.12.31.
Árbevétel	200.603	308.202
Osztalék	0	1.000.000
Kamat	158.855	72.976
Bevételek összesen	359.458	1.381.178

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

4. Társasági adó

	2008.12.31.	2009.12.31.
Adózás előtti eredmény	171.002	991.455
Adóalap csökkentő tételek összesen	175.269	1.053.950
Értékcsökkenés - adótörvény szerinti	4.267	17.462
Kapcsolt vállalkozással elszámolt kamat	79.428	36.488
Helyi iparűzési adó	4.012	0
Előző évek veszteségének felhasználása	87.562	0
Kapott osztalék	0	1.000.000
Adóalap növelő tételek összesen	4.267	16.645
Értékcsökkenés - számvitel szerinti	4.267	16.645
Adóalap	0	-45.850
Társasági adó	0	0
Adózott eredmény	164.162	991.455

5. Osztalék

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. az előző évek eredménytartalékának terhére 270.840.000 HUF osztalékot fizet a Társaságnak, ami a 2009. december 31-ei 270,84 EUR/HUF árfolyamon 1.000.000 EUR.

A Társaság részvényenként 25 HUF (összesen 260.129.000 HUF, 2009. december 31-ei 270,84 EUR/HUF árfolyamon 960.453 EUR) osztalékot fizet a 2009-es év adózott eredményéből.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

IV. Tájékoztató kiegészítések

1. Létszám, javadalmazás

A Társaság statisztikai átlagos állományi létszáma 5 fő.

	Átlagos állomány (fő)		Béreköltség (EUR)		Személyi jellegű egyéb (EUR)	
	2008.12.31	2009.12.31	2008.12.31	2009.12.31	2008.12.31	2009.12.31
Munkavállalók	4	6	53.241	187.197	4.314	10.804
Vezető tisztviselő	5	5	63.729	53.575	0	0

A vezető tisztviselőknek fizetett díj az igazgatótanácsi és auditbizottsági tiszteletdíjakat tartalmazza.

2. Igazgatótanács, audit bizottság, ügyvezetés

Az Igazgatótanács (IT) tagjai:

Bojár Gábor	elnök	(1125 Budapest, Lóránt u. 14.)
Hornung Péter	tag	(1125 Budapest, Óra út. 5.)
Dr. Kálmán János	tag	(1126 Budapest, Tartsay V. u. 5/b.)
Moskovits Péter	tag	(1016 Budapest, Berényi u. 6/b.)
Vásárhelyi István	tag	(1028 Budapest, Gerecse u. 35.)

Az Audit Bizottság (AB) tagjai:

Dr. Kálmán János	elnök	(1126 Budapest, Tartsay V. u. 5/b.)
Moskovits Péter	tag	(1016 Budapest, Berényi u. 6/b.)
Vásárhelyi István	tag	(1028 Budapest, Gerecse u. 35.)

A társaság vezérigazgatója Kocsány János (1038 Budapest, Márton út 36.).

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz
Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

Név	Pozíció	2008. december 31.		2009. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági ig.	0	0	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető *	0	0	150	0,00
Összesen		3.897.964	36,68	3.899.114	36,69

* Graphisoft Park Services Kft.

3. Környezetvédelem

A Társaság a környezet védelmét szolgáló tárgyi eszközökkel, veszélyes hulladékokkal, környezetre káros anyagokkal nem rendelkezik.

4. Beszámolókészítés, könyvvizsgálat

Az éves beszámolót Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója (MKVK száma: 006773) készítette, és Kocsány János, a Társaság vezérigazgatója írja alá.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, választott könyvvizsgálója az Ernst and Young Kft., Szarvas Hajnalka (MKVK szám:005105). A Társaság éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 18 ezer EUR (a Társaság konszolidált beszámolójával együtt). A könyvvizsgáló egyéb számviteli szolgáltatást nyújtott a Társaság számára 8 ezer EUR értékben az üzleti év során.

5. Beszámoló elfogadása

A Társaság 2009. évi éves beszámolóját a Társaság éves rendes közgyűlése 2010. április 30-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés részvényenkénti 25 HUF (összesen 260.129.000 HUF, 2009. december 31-ei árfolyamon 960.453 EUR) osztalék kifizetéséről döntött.

GRAPHISOFT PARK SE

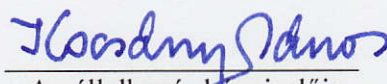
Kiegészítő melléklet a 2009. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

V. Cash-flow kimutatás

Sor.	Megnevezés	Előj.	2008.12.31	2009.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	171.002	40.822
2.	Elszámolt amortizáció	+	4.267	16.645
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	-20.627	2.985
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	16.340	-5.801
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	3.633	2.208
9.	Vevőkövetelés változása	- / +	0	0
10.	Forgóeszközök.(vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	37.383	1.260.103
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	-169.884	120.390
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-6.840	-1.633
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		35.274	1.435.719
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-39.265	-1.516.705
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-39.265	-1.516.705
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
19.	Hitelfelvétel	+	0	0
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése	+	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
23.	Kötvény visszafizetés	-	0	0
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés	-	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök	-	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	0	0
27.	Alapítókkal szembeni kötelezettség változása	-	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		0	0
IV.	Pénzeszközök változása		-3.991	-80.986

Budapest, 2010. április 30.


A vállalkozás képviselője

Eszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	1 881 517	31,73	3 381 577	48,51	179,73
Immateriális javak	33 547	0,57	21 951	0,31	65,43
Tárgyi eszközök	1 451	0,02	22 539	0,32	1 553,34
Befektetett pénzügyi eszközök	1 846 519	31,14	3 337 087	47,87	180,72
Forgóeszközök	3 877 501	65,40	3 538 044	50,75	91,25
Készletek					
Követelések	3 793 158	63,98	3 534 687	50,71	93,19
Értékpapírok					
Pénzeszközök	84 343	1,42	3 357	0,05	3,98
Aktív időbeli elhatárolások	169 909	2,87	51 451	0,74	30,28
ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	5 928 927	100,00	6 971 072	100,00	117,58

Források összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Saját tőke	5 891 929	99,38	5 922 931	84,96	100,53
Jegyzett tőke	212 633	3,59	212 633	3,05	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	5 515 134	93,02	5 679 296	81,47	102,98
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	164 162	2,77	31 002	0,44	18,89
Céltartalékok					
Kötelezettségek	23 355	0,39	980 992	14,07	4 200,35
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	23 355	0,39	980 992	14,07	4 200,35
Passzív időbeli elhatárolások	13 643	0,23	67 149	0,96	492,19
FORRASOK(PASSZIVAK)ÖSSZESEN	5 928 927	100,00	6 971 072	100,00	117,58

Befektetett eszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Immateriális javak	33 547	1,78	21 951	0,65	65,43
Alapítás átszervezés aktivált értéke					
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
Vagyoni értékű jogok	33 547	1,78	21 951	0,65	65,43
Szellemi termékek					
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek					
Immateriális javak érték helyesbítése					
Tárgyi eszközök	1 451	0,08	22 539	0,67	1 553,34
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok					
Műszaki berendezések, gépek, járművek					
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 451	0,08	22 539	0,67	1 553,34
Tenyészállatok					
Beruházások, felújítások					
Beruházásokra adott előleg					
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
Befektetett pénzügyi eszközök	1 846 519	98,14	3 337 087	98,68	180,72
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 846 519	98,14	3 337 087	98,68	180,72
Tartósan adott kölcsön kapcsolt váll.-ban					
Egyéb tartós részesedés					
Tartósan adott kölcsön e. rész. visz. álló váll.-ban					
Egyéb tartósan adott kölcsön					
Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír					
Befektetett pénzügyi eszközök érték h.					
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési kül.					
Befektetett eszközök összesen	1 881 517	100,00	3 381 577	100,00	179,73

Forgóeszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg EUR	Részarány (%)	Összeg EUR	Részarány (%)	
I. Készletek					
Anyagok					
Befejezetlen termelés és félkész termékek					
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					
Késztermékek					
Áruk					
Készletre adott előlegek					
II. Követelések	3 793 158	97,82	3 534 687	99,91	93,19
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból					
Követelések kapcs. vállalkozással szemben	3 789 954	97,74	3 524 097	99,61	92,99
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Váltókövetelések					
Egyéb követelések	3 204	0,08	10 590	0,30	330,52
Követelések értékelési különbözete					
Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.					
III. Értékpapírok					
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
Egyéb részesedés					
Saját részvények, saját üzletrészek					
Forgatási célú hitelv. megtestesítő értékpapírok					
Értékpapírok értékelési különbözete					
V. Pénzeszközök	84 343	2,18	3 357	0,09	3,98
Pénztár, csekkek	1 734	0,04	37	0,00	2,13
Bankbetétek	82 609	2,13	3 320	0,09	4,02
Forgóeszközök összesen	3 877 501	100,00	3 538 044	100,00	91,25

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg EUR	Részarány (%)	Összeg EUR	Részarány (%)	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	169 753	99,91	51 409	99,92	30,28
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	156	0,09	42	0,08	26,92
Halasztott ráfordítások					
Aktív időbeli elhatárolások összesen	169 909	100,00	51 451	100,00	30,28

Saját tőke összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg EUR	Részarány (%)	Összeg EUR	Részarány (%)	
Jegyzett tőke	212 633	3,61	212 633	3,59	100,00
Ebből: visszavásárolt tulaj. rész. névértéken	4 550	0,08	4 530	0,08	99,56
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	5 515 134	93,60	5 679 296	95,89	102,98
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	164 162	2,79	31 002	0,52	18,89
Saját tőke összesen	5 891 929	100,00	5 922 931	100,00	100,53

Céltartalékok összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg EUR	Részarány (%)	Összeg EUR	Részarány (%)	
Céltartalék a várható kötelezettségekre					
Céltartalék a jövőbeni költségekre					
Egyéb céltartalék					
Céltartalékok összesen					

Kötelezettségek összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg EUR	Részarány (%)	Összeg EUR	Részarány (%)	
Hátrasorolt kötelezettségek					
Hátrasorolt köt.-ek kapcs.t váll. szemben					
Hátrasorolt köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. sz.					
Hátrasorolt köt.-ek e. gazdálkodóval szemben					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
Átváltoztatható kötvények					
Tartozások kötvénykibocsátások					
Beruházási és fejlesztési hitelek					
Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben					
Tartós köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	23 355	100,00	980 992	100,00	4 200,35
Rövid lejáratú kölcsönök					
- Ebből: az átváltoztatható kötvények					
Rövid lejáratú hitelek					
Vevőtől kapott előlegek	743	3,18	3 728	0,38	501,75
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból					
Váltótartozások					
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben					
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz.	22 612	96,82	977 264	99,62	4 321,88
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek					
Kötelezettségek értékelési különbözete					
Származékos ügyletek negatív értékelési kül.					
Kötelezettségek összesen	23 355	100,00	980 992	100,00	4 200,35

Passzív időbeli elhatárolások összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg EUR	Részarány (%)	Összeg EUR	Részarány (%)	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása					
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	13 643	100,00	67 149	100,00	492,19
Halasztott bevételek					
Passzív időbeli elhatárolások	13 643	100,00	67 149	100,00	492,19

VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1 881 517 5 928 927	3 381 577 6 971 072	31,73	48,51	152,86
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	3 877 501 5 928 927	3 538 044 6 971 072	65,40	50,75	77,60
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	5 891 929 1 881 517	5 922 931 3 381 577	313,15	175,15	55,93
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	5 891 929 1 451	5 922 931 22 539	406059,89	26278,59	6,47
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	5 891 929 5 928 927	5 922 931 6 971 072	99,38	84,96	85,50
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	23 355 5 928 927	980 992 6 971 072	0,39	14,07	3572,42
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	0 5 928 927	0 6 971 072	0,00	0,00	
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	23 355 5 928 927	980 992 6 971 072	0,39	14,07	3572,42

VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	200 603 5 928 927	312 472 6 971 072	0,03	0,04	132,48
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	200 603 1 451	312 472 22 539	138,25	13,86	10,03
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	200 603 0	312 472 0	0,00	0,00	0,00
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	200 603 5 891 929	312 472 5 922 931	0,03	0,05	154,95

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Lidviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 877 501</u> 23 355	<u>3 538 044</u> 980 992	16602,44	360,66	2,17
Lidviditási mutató II. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 877 501</u> 23 355	<u>3 538 044</u> 980 992	16602,44	360,66	2,17
Lidviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>84 343</u> 23 355	<u>3 357</u> 980 992	361,13	0,34	0,09
Lidviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>84 343</u> 23 355	<u>3 357</u> 980 992	361,13	0,34	0,09

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 793 158</u> 23 355	<u>3 534 687</u> 980 992	16241,31	360,32	2,22
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>23 355</u> 5 928 927	<u>980 992</u> 6 971 072	0,39	14,07	3572,42
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>-46 231</u> 23 355	<u>-148 132</u> 980 992	-197,95	-15,10	7,63
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u> Szállítók	<u>0</u> 743	<u>0</u> 3 728	0,00	0,00	0,00
Vevők átfutási ideje	<u>Átlagos vevő állomány</u> Nettó árbevétel	<u>0</u> 200 603	<u>0</u> 312 472	0,00	0,00	0,00
Szállítók átfutási ideje	<u>Átlagos szállítói állomány</u> Anyagjellegű ráfordítások	<u>372</u> 79 292	<u>2 236</u> 110 703	1,71	7,37	431,01

ADÓSSÁGSZOLGÁLAT

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Kamatfedezet	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Fizezett kamatok és kjr.	<u>-46 231</u> 0	<u>-148 132</u> 0	0,00	0,00	0,00
Kamat,adó és értékcs. előtti fedezet(EBITDA fed)	<u>Üzemi tev. eredménye+écs.</u> Fizezett kamatok és kjr.	<u>-41 964</u> 0	<u>-131 487</u> 0	0,00	0,00	0,00
Cash Flow fedezet	Adózott eredmény+amortizáció Fizezett kamatok és kjr.	<u>168 429</u> 0	<u>1 008 100</u> 0	0,00	0,00	0,00
Adósság visszafizető képesség	Adózott eredmény+amortizáció Kötelezettségek	<u>168 429</u> 23 355	<u>1 008 100</u> 980 992	721,17	102,76	14,25

**Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének
és nettó értékének változása**

adatok EUR-ban

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés								Nettó érték
	Nyitó érték	Növeke- dés	Csökke- nés	Átsoro- lás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökke- nés	Átsoro- lás	Záró		
							Terv szerinti	Terven felelőli	Kisérté- kű					
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0	
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0	
Vagyoni értékű jogok	36 856	790			37 646	3 310	12 385					15 695	21 951	
Szellemi termék					0							0	0	
Üzleti vagy cégérték					0							0	0	
Immateriális javakra adott előlegek					0							0	0	
Immateriális javak értékhelyesbítése					0							0	0	
Kisértékű immateriális javak					0							0	0	
IMMATERIÁLIS JAVAK	36 856	790	0	0	37 646	3 310	12 385	0	0	0	0	15 695	21 951	
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0							0	0	
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 408	25 348			27 756	957	4 260					5 217	22 539	
Tenyészállatok					0							0	0	
Beruházások, felújítások		26 138	26 138		0							0	0	
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0	
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					0							0	0	
Kisértékű tárgyi eszközök					0							0	0	
TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 408	51 486	26 138	0	27 756	957	4 260	0	0	0	0	5 217	22 539	
Mindösszesen:	39 264	52 276	26 138	0	65 402	4 267	16 645	0	0	0	0	20 912	44 490	

Mutatók

adatok EUR-ban

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás
		EUR	(%)	EUR	(%)	(%)
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1 881 517 5 928 927	31,73	3 381 577 6 971 072	48,51	152,86
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolások</u> Eszközök összesen	4 047 410 5 928 927	68,27	3 589 495 6 971 072	51,49	75,43
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	5 891 929 5 928 927	99,38	5 922 931 6 971 072	84,96	85,50
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Összes forrás	23 355 5 928 927	0,39	980 992 6 971 072	14,07	3 572,42
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u> Saját tőke	5 928 927 5 891 929	100,63	6 971 072 5 922 931	117,70	116,96
Tőke forgási sebessége	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	200 603 5 891 929	3,40	312 472 5 922 931	5,28	154,95
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	3 877 501 23 355	16 602,44	3 538 044 980 992	360,66	2,17
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	3 877 501 23 355	16 602,44	3 538 044 980 992	360,66	2,17
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	84 343 23 355	361,13	3 357 980 992	0,34	0,09
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	84 343 23 355	361,13	3 357 980 992	0,34	0,09
Saját tőke hatékonysága	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	164 162 5 891 929	2,79	991 455 5 922 931	16,74	600,79
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Nettó árbevétel	-46 231 200 603	-23,05	-148 132 312 472	-47,41	205,70
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Saját tőke	-46 231 5 891 929	-0,78	-148 132 5 922 931	-2,50	318,74
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Összes eszköz	-46 231 5 928 927	-0,78	-148 132 6 971 072	-2,12	272,52

ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2009. évi tevékenységéről

Általános áttekintés:

A Graphisoft Park SE az ingatlanfejlesztési, bérbeadási és üzemeltetési tevékenységét - ami a cégcsoport kizárólagos üzleti tevékenysége - leányvállalatai útján gyakorolja. Az üzleti tevékenység bemutatását a Graphisoft Park SE konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

A Graphisoft Park SE önálló tevékenységei 2009-ben a következők voltak:

- a Graphisoft Park csoport irányítása a holding funkciók ellátásával, ideértve a következőket: a csoport stratégiai irányítása, csoport szintű jelentések elkészítése, tőzsdei és befektetői kapcsolattartás.

- menedzsment (ügyvezetés) és ügyviteli szolgáltatások (kontrolling, könyvvitel, bérszámfejtés, egyéb pénzügyi és általános adminisztráció) biztosítása az üzleti tevékenységet végző leányvállalatok számára.

2009. kiemelt eseményei:

A Társaság 2009-ben teljes körűen ellátta a cégcsoport ügyvezetési és ügyviteli tevékenységeit. A Társaság 312 ezer eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok felé piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik.

A Társaság 2009. márciusában a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. törzstőkéjét 436 millió forinttal, 500 millió forintra emelte.

A Társaság 2010-ben tevékenységben változtatást nem tervez. Nem azonosítottunk olyan kockázati és bizonytalansági tényezőket, amelyek a Társaság üzletmenetére lényeges kihatással lennének.

Egyéb információ

A Társaság Alapszabálya, amely tartalmazza - többek között - a vezető tisztségviselőkre kinevezésére, elmozdítására, hatáskörére, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat, a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Társaság hivatalos honlapján (www.graphisoftpark.com) érhető el.

A Társaság vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé a Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltaknak megfelelően. A 2009. évi nyilatkozat a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Társaság hivatalos honlapján (www.graphisoftpark.com) kerül publikálásra.

A Társaság fejlődésének, teljesítményének és helyzetének átfogó bemutatásához nem kulcsfontosságú információkat az éves beszámoló kiegészítő mellékletében mutatjuk be. Az éves beszámolóban és az üzleti jelentésben azokat az információkat mutatjuk be, amelyek a Társaságra értelmezhetőek és relevánsak.

Nyilatkozat - A legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2010. április 30.



.....
Kocsány János
Vezérigazgató