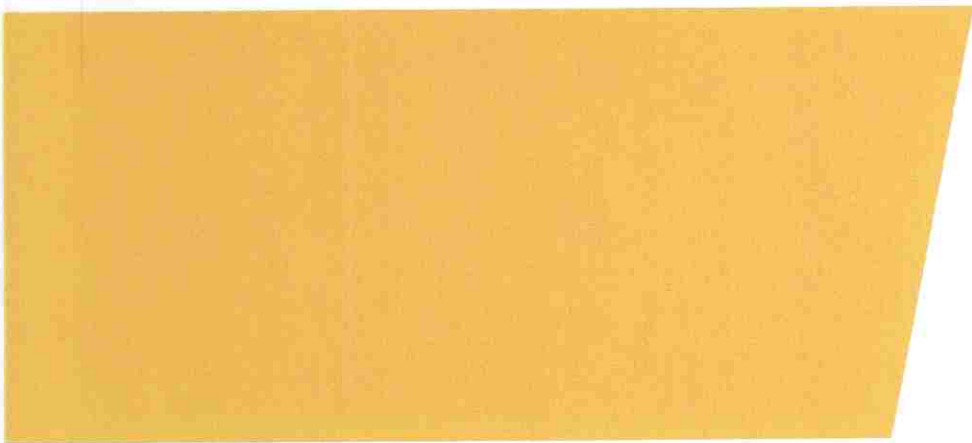


**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai
Részvénytársaság**

Éves beszámoló

2010. december 31.



Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
részvényesei részére

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.983.586 euró a mérleg szerinti eredmény 947 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 2009. évi éves beszámolójáról 2010. április 30-án korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

3.) Az éves beszámolónak 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 függnak. 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.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

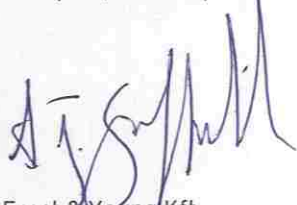
Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

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 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2011. április 28.



Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Bodócsy Ágnes
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007117

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

2010. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2011. április 28.

Flórány István

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)	3 381 577		3 419 087
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	21 951		10 229
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	21 951		10 229
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	22 539		71 771
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22 539		71 771
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sor)	3 337 087		3 337 087
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 337 087		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, 2011. április 28.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"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)	3 538 044		3 562 916
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sor)	3 534 687		3 519 866
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 524 097		3 519 866
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	10 590		0
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)	3 357		43 050
50.	Pénztár, csekkek	37		952
51.	Bankbetétek	3 320		42 098
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	51 451		1 583
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	51 409		13
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	42		1 570
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	6 971 072		6 983 586

Budapest, 2011. április 28.



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)	5 922 931		5 923 878
58.	I. JEGYZETT TŐKE	212 633		212 633
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	4 530		4 530
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 679 296		5 710 298
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	31 002		947
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)	980 992		1 002 276
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, 2011. április 28.

János János
 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2010. december 31.

"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)	980 992		1 002 276
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 728		12 659
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben	0		944 517
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben	0		735
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	977 264		44 365
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	67 149		57 432
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	67 149		57 432
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	6 971 072		6 983 586

Budapest, 2011. április 28.


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	312 472		399 302
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	312 472		399 302
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktívált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 501		1 220
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	1 945		2 688
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	107 139		140 306
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 619		6 462
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	110 703		149 456
10.	Béreköltség	240 772		239 664
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 804		16 959
12.	Bérráulékok	76 715		67 241
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	328 291		323 864
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	16 645		25 636
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	6 466		8 096
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-148 132		-106 530

Budapest, 2011. április 28.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

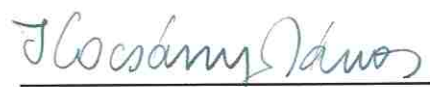
**"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)**

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		1 000 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 000 000		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	75 608		45 478
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	72 976		43 336
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	73 436		22 372
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 149 044		1 067 850
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			
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	9 457		26 856
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	9 457		26 856
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	1 139 587		1 040 994
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	991 455		934 464
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	1 423 766		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	1 423 766		319
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0		-319
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	991 455		934 145
XII.	Adófizetési kötelezettség			
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	991 455		934 145
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	960 453		933 198
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	31 002		947

Budapest, 2011. április 28.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2010. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

GRAPHISOFT PARK SE

2010. évi éves beszámoló

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

I. Általános információk

1. A társaság bemutatása

1.1 Társasági 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 cégjegyzékszámom.

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

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2010. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

	2009. december 31.		2010. december 31.	
Részvényes*	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.	917.793	8,63	956.305	9,00
Egyéb részvényesek	4.697.487	44,18	4.475.412	42,08
Saját részvények	226.514	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 2010. december 31-én a következők (ezer HUF, illetve EUR):

	Alapítás	Jegyzett tőke	Saját tőke	Mérleg szerinti eredmény
Graphisoft Park Kft.	2005. november	1.846.108 EUR	18.198.076 EUR	0 EUR
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	3.400.000 ezer HUF	3.294.112 ezer HUF	-43.349 ezer HUF
GP3 Kft.	2008. április	700.000 ezer HUF	690.419 ezer HUF	-5.656 ezer HUF
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000 ezer HUF	10.912 ezer HUF	2.680 ezer HUF

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 2010. évi konszolidált éves beszámoló a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Társaság hivatalos honlapján (www.graphisoftpark.com) kerül publikálásra.

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 Társaság a nem realizált árfolyam különbözeteket - amennyiben jelentős - az eredménykimutatásban elszámolja.

A Társaság a Számviteli törvényben meghatározott alapelvektől 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.

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	2009.12.31	2010.12.31
Graphisoft Park Kft.	3.337.087	3.337.087
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3.337.087	3.337.087

2. Forgóeszközök

2.2 Követelések

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3.524.097	3.519.865
Egyéb követelések	10.590	-
Követelések	3.534.687	3.519.865

A követelések 2010.12.31-ei értékéből 98.352 EUR kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő követelés, 2.421.513 EUR pedig a Graphisoft Park Kft-nek adott kölcsön, 1.000.000 EUR a Graphisoft Park Kft-vel szembeni osztalék követelés.

2.3 Értékpapírok

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

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2010. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

2.4. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Árbevétel aktív időbeli elhatárolása (kapcsolt)	51.409	-
Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása	-	13
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	42	1.569
Aktív időbeli elhatárolások	51.451	1.582

3. Források**3.1. Saját tőke**

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31	Változás
Jegyzett tőke	212.633	212.633	-
Eredménytartalék	5.679.296	5.710.298	31.002
Mérleg szerinti eredmény	31.002	947	-30.055
Saját tőke összesen	5.922.931	5.923.876	947

A visszavásárolt saját részvények adatai a következők:

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Darabszám	226.514	226.514
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	4.530	4.530

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

3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Szállítók	3.728	12.652
Egyéb	977.264	989.624
Rövid lejáratú kötelezettségek	980.992	1.002.276

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2010. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3.4. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Könyvvizsgálati díj	11.000	9.315
Tőzsdei szolgáltatások	4.362	79
Egyéb időbeli elhatárolás	51.787	48.038
Passzív időbeli elhatárolások	67.149	57.432

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság tárgyévi nettó árbevétele 399.302 EUR, amelyből leányvállalatai számára nyújtott menedzsment és ügyviteli szolgáltatásból 394.945 EUR, egyéb vállalkozás felé 4.357 EUR származik.

2. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Könyvvizsgálati díj	26.525	27.648
Tőzsdei szolgáltatás	19.702	34.336
Számviteli szolgáltatás	2.052	5.338
Jogi költségek	18.389	30.795
Informatikai eszközök karbantartása	9.569	9.789
Reklámszolgáltatás	21.932	19.532
Egyéb igénybevett szolgáltatások (kapcsolt)	4.322	3.308
Egyéb igénybevett szolgáltatások	4.648	9.560
Igénybevett szolgáltatások értéke	107.139	140.306

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

3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek

Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
Árbevétel	308.202	394.945
Osztalék	1.000.000	1.000.000
Kamat	72.976	43.336
Bevételek összesen	1.381.178	1.438.281

4. Társasági adó

	2009.12.31.	2010.12.31.
Adózás előtti eredmény	991.455	934.145
Adóalap csökkentő tételek összesen	1.017.460	1.026.492
Értékcsökkenés - adótörvény szerinti	17.460	26.492
Kapcsolt vállalkozással elszámolt kamat	-	-
Helyi iparűzési adó	-	-
Előző évek veszteségének felhasználása	-	-
Kapott osztalék	1.000.000	1.000.000
Adóalap növelő tételek összesen	16.644	28.270
Értékcsökkenés - számvitel szerinti	16.644	25.636
Behajthatatlan követelés	-	319
Reprezentációs költség	-	2.300
Adóbírság	-	15
Adóalap	-9.361	-64.077
Társasági adó	-	-
Adózott eredmény	991.455	934.145

A 2009. évi Társasági adó levezetése a társasági adóbevallással egyezően került bemutatásra.

5. Osztalék

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. (a Társaság leányvállalata) a 2010-es év adózott eredménye és az előző évek eredménytartaléka felhasználásával 1.000.000 EUR osztalékot fizet a Társaságnak.

A Társaság részvényenként 25 HUF (összesen 260.129.000 HUF, 2010. december 31-ei 278,75 EUR/HUF árfolyamon 933.198 EUR) osztalékot fizet részvényeseinek a 2010-es év adózott eredményéből.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2010. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

IV. Tájékoztató kiegészítések**1. Létszám, javadalmazás**

	Átlagos állomány (fő)		Bérköltség (EUR)		Személyi jellegű egyéb (EUR)	
	2009.12.31	2010.12.31	2009.12.31	2010.12.31	2009.12.31	2010.12.31
Munkavállalók	6	6	187.197	185.274	10.804	16.959
Vezető tisztviselő	5	5	53.575	54.390	-	-

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

A Társaság leányvállalatainak átlagos állományi létszáma:

Társaság	Létszám (fő)
Graphisoft Park Kft.	2
Graphisoft Park Services Kft.	3
Graphisoft Park Universitas Kft.	1
GP 3 Kft.	-

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 2010. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

Név	Pozíció	2009. december 31.		2010. 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.	1.000	0,01	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető *	150	0,00	150	0,00
Összesen		3.899.114	36,69	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) és Goór Ágnes, a Társaság könyvelője készítette. Az éves beszámolót Kocsány János, a Társaság vezérigazgatója írja alá.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, választott könyvvizsgálója az Ernst and Young Kft. (1132. Budapest, Váci út 20.), Bodócsy Ágnes (MKVK szám: 007117). A Társaság éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 18 ezer EUR plusz költségátalány (a Társaság konszolidált éves beszámolójával együtt). A könyvvizsgáló egyéb számviteli szolgáltatást nyújtott a Társaság és leányvállalatai részére 8 ezer EUR értékben az üzleti év során.

5. Beszámoló elfogadása

A Társaság 2010. évi éves beszámolóját a Társaság éves rendes közgyűlése 2011. április 28-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés részvényenkénti 25 HUF (összesen 260.129.000 HUF, 2010. december 31-ei árfolyamon 933.198 EUR) osztalék kifizetéséről döntött.

V. Cash-flow kimutatás

Sor.	Megnevezés	Előj.	2009.12.31	2010.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	40.822	934.144
2.	Elszámolt amortizáció	+	16.645	25.636
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	-	-
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	2.985	8.924
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	-5.801	12.360
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	2.208	-9.717
9.	Vevőkövetelés változása	- / +	-	-
10.	Forgóeszközök.(vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	1.260.103	14.820
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	120.390	49.869
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-1.633	-
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	-	-933198
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		1.435.719	102.838
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-1.516.705	-63.145
15.	Befektetett eszközök eladása	+	-	-
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	-	-
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-1.516.705	-63.145
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	-	-
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	-	-
19.	Hitelfelvétel	+	-	-
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése	+	-	-
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	-	-
23.	Kötvény visszafizetés	-	-	-
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés	-	-	-
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök	-	-	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	-	-
27.	Alapítókkal szembeni kötelezettség változása	-	-	-
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		-	-
IV.	Pénzeszközök változása		-80.986	39.693

Budapest, 2011. április 28.

J. Csócsányi
A vállalkozás képviselője

Eszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	3 381 577	48,51	3 419 087	48,96	101,11
Immateriális javak	21 951	0,31	10 229	0,15	46,60
Tárgyi eszközök	22 539	0,32	71 771	1,03	318,43
Befektetett pénzügyi eszközök	3 337 087	47,87	3 337 087	47,78	100,00
Forgóeszközök	3 538 044	50,75	3 562 916	51,02	100,70
Készletek					
Követelések	3 534 687	50,71	3 519 866	50,40	99,58
Értékpapírok					
Pénzeszközök	3 357	0,05	43 050	0,62	1 282,39
Aktív időbeli elhatárolások	51 451	0,74	1 583	0,02	3,08
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	6 971 072	100,00	6 983 586	100,00	100,18

Források összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Saját tőke	5 922 931	84,96	5 923 878	84,83	100,02
Jegyzett tőke	212 633	3,05	212 633	3,04	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	5 679 296	81,47	5 710 298	81,77	100,55
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	31 002	0,44	947	0,01	3,05
Céltartalékok					
Kötelezettségek	980 992	14,07	1 002 276	14,35	102,17
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	980 992	14,07	1 002 276	14,35	102,17
Passzív időbeli elhatárolások	67 149	0,96	57 432	0,82	85,53
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	6 971 072	100,00	6 983 586	100,00	100,18

Graphisoft Park SE
Üzleti év: 2010

Befektetett eszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Immateriális javak	21 951	0,65	10 229	0,30	46,60
Alapítás átszervezés aktivált értéke					
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
Vagyoni értékű jogok	21 951	0,65	10 229	0,30	46,60
Szellemi termékek					
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek					
Immateriális javak értékhelyesbítése					
Tárgyi eszközök	22 539	0,67	71 771	2,10	318,43
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok					
Műszaki berendezések, gépek, járművek					
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22 539	0,67	71 771	2,10	318,43
Tenyészállatok					
Beruházások, felújítások					
Beruházásokra adott előleg					
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					
Befektetett pénzügyi eszközök	3 337 087	98,68	3 337 087	97,60	100,00
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 337 087	98,68	3 337 087	97,60	100,00
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 értékh.					
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési kül.					
Befektetett eszközök összesen	3 381 577	100,00	3 419 087	100,00	101,11

Graphisoft Park SE

Üzleti év: 2010

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	3 534 687	99,91	3 519 866	98,79	99,58
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból					
Követelések kapcs. vállalkozással szemben	3 524 097	99,61	3 519 866	98,79	99,88
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Váltókövetelések					
Egyéb követelések	10 590	0,30			
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	3 357	0,09	43 050	1,21	1 282,39
Pénztár, csekkek	37	0,00	952	0,03	2 572,97
Bankbetétek	3 320	0,09	42 098	1,18	1 268,01
Forgóeszközök összesen	3 538 044	100,00	3 562 916	100,00	100,70

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	51 409	99,92	13	0,82	0,03
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	42	0,08	1 570	99,18	3 738,10
Halasztott ráfordítások					
Aktív időbeli elhatárolások összesen	51 451	100,00	1 583	100,00	3,08

Graphisoft Park SE

Üzleti év: 2010

Saját tőke összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Jegyzett tőke	212 633	3,59	212 633	3,59	100,00
Ebből: visszavásárolt tulaj. rész. névértéken	4 530	0,08			
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	5 679 296	95,89	5 710 298	96,39	100,55
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	31 002	0,52	947	0,02	3,05
Saját tőke összesen	5 922 931	100,00	5 923 878	100,00	100,02

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					

Graphisoft Park SE

Üzleti év: 2010

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	980 992	100,00	1 002 276	100,00	102,17
Rövid lejáratú kölcsönök					
- Ebből: az átváltoztatható kötvények					
Rövid lejáratú hitelek					
Vevőtől kapott előlegek					
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	3 728	0,38	12 659	1,26	339,57
Váltótartozások					
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben			944 517	94,24	
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz.			735	0,07	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	977 264	99,62	44 365	4,43	4,54
Kötelezettségek értékelési különbözete					
Származékos ügyletek negatív értékelési kül.					
Kötelezettségek összesen	980 992	100,00	1 002 276	100,00	102,17

Passzív időbeli elhatárolások összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Bevételek passzívú időbeli elhatárolása					
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	67 149	100,00	57 432	100,00	85,53
Halasztott bevételek					
Passzív időbeli elhatárolások	67 149	100,00	57 432	100,00	85,53

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	<u>3 381 577</u> 6 971 072	<u>3 419 087</u> 6 983 586	48,51	48,96	100,93
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>3 538 044</u> 6 971 072	<u>3 562 916</u> 6 983 586	50,75	51,02	100,52
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>5 922 931</u> 3 381 577	<u>5 923 878</u> 3 419 087	175,15	173,26	98,92
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>5 922 931</u> 22 539	<u>5 923 878</u> 71 771	26278,59	8253,86	31,41
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>5 922 931</u> 6 971 072	<u>5 923 878</u> 6 983 586	84,96	84,83	99,84
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>980 992</u> 6 971 072	<u>1 002 276</u> 6 983 586	14,07	14,35	101,99
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>0</u> 6 971 072	<u>0</u> 6 983 586	0,00	0,00	
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>980 992</u> 6 971 072	<u>1 002 276</u> 6 983 586	14,07	14,35	101,99

VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	<u>312 472</u> 6 971 072	<u>399 302</u> 6 983 586	0,04	0,06	127,56
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	<u>312 472</u> 22 539	<u>399 302</u> 71 771	13,86	5,56	40,13
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	<u>312 472</u> 0	<u>399 302</u> 0	0,00	0,00	0,00
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>312 472</u> 5 922 931	<u>399 302</u> 5 923 878	0,05	0,07	127,77

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>3 538 044</u> 980 992	<u>3 562 916</u> 1 002 276	360,66	355,48	98,56
Lidviditási mutató II. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 538 044</u> 980 992	<u>3 562 916</u> 1 002 276	360,66	355,48	98,56
Lidviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 357</u> 980 992	<u>43 050</u> 1 002 276	0,34	4,30	1255,16
Lidviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 357</u> 980 992	<u>43 050</u> 1 002 276	0,34	4,30	1255,16

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>3 534 687</u> 980 992	<u>3 519 866</u> 1 002 276	360,32	351,19	97,47
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>980 992</u> 6 971 072	<u>1 002 276</u> 6 983 586	14,07	14,35	101,99
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>-148 132</u> 980 992	<u>-106 530</u> 1 002 276	-15,10	-10,63	70,39
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u> Szállítók	<u>0</u> 3 728	<u>0</u> 12 659	0,00	0,00	0,00
Vevők átfutási ideje	<u>Átlagos vevő állomány</u> Nettó árbevétel	<u>0</u> 312 472	<u>0</u> 399 302	0,00	0,00	0,00
Szállítók átfutási ideje	<u>Átlagos szállítói állomány</u> Anyagjellegű ráfordítások	<u>1 864</u> 110 703	<u>8 194</u> 149 456	6,15	20,01	325,59

ADÓSSÁGSZOLGÁLAT

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Kamatfedezet	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Fizetett kamatok és kjr.	<u>-148 132</u> 0	<u>-106 530</u> 0	0,00	0,00	0,00
Kamat,adó és értéks. előtti fedezet(EBITDA fed)	<u>Üzemi tev. eredménye+écs.</u> Fizetett kamatok és kjr.	<u>-131 487</u> 0	<u>-80 894</u> 0	0,00	0,00	0,00
Cash Flow fedezet	<u>Adózott eredmény+amortizáció</u> Fizetett kamatok és kjr.	<u>1 008 100</u> 0	<u>959 781</u> 0	0,00	0,00	0,00
Adósság visszafizető képesség	<u>Adózott eredmény+amortizáció</u> Kötelezettségek	<u>1 008 100</u> 980 992	<u>959 781</u> 1 002 276	102,76	95,76	93,19

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

Megnevezés	Bruttó érték						Értéksökkenés						Nettó érték
	Nyitó érték	Növeke- dés	Csökke- nés	Átsoro- lás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökke- nés	Átsoro- lás	Záró	
							Terv szerinti	Terven felelül	Kísérté- kü				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	37 646	1 030			38 676	15 695	12 753					28 448	10 229
Szellemi termék					0							0	0
Üzleti vagy cégérték					0							0	0
Immateriális javakra adott előlegek					0							0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése					0							0	0
Kísértékű immateriális javak					0							0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	37 646	1 030	0	0	38 676	15 695	12 753	0	0	0	0	28 448	10 229
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0							0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 757	62 115			89 872	5 217	12 883					18 100	71 771
Tenyészállatok					0							0	0
Beruházások, felújítások		63 145	63 145		0							0	0
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					0							0	0
Kísértékű tárgyi eszközök					0							0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	27 757	125 260	63 145	0	89 871	5 217	12 883	0	0	0	0	18 100	71 771
Minösszesen:	65 403	126 290	63 145	0	128 548	20 912	25 636	0	0	0	0	46 548	82 000

ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2010. évi tevékenységéről

Általános áttekintés:

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

A Graphisoft Park SE önálló tevékenységei 2010-ben a következők voltak:

- a Graphisoft Park Csoport irányítása a holding funkciók ellátásával, ideértve különösen 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 a leányvállalatok számára.

2010 eseményei

A Társaság 2010-ben teljes körűen ellátta a cégcsoport ügyvezetési és ügyviteli tevékenységeit. A Társaság 399 ezer eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok számára nyújtott és piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik.

2011 évi tervek

A Társaság 2011-ben tevékenységben változtatást nem tervez. Nem azonosítottunk olyan kockázati és bizonytalansági tényezőket, amelyek a Társaság üzletmenetére lényeges kihatással lennének.

Egyéb információ

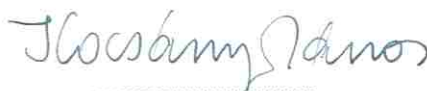
A Társaság Alapszabálya, amely tartalmazza - többek között - a vezető tisztségviselőkre kinevezésére, elmozdítására, hatáskörére, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat, a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Társaság hivatalos honlapján (www.graphisoftpark.com) érhető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

A Társaság vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé a Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltaknak megfelelően. A 2010. 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*

Budapest, 2011. április 28.



.....
Kocsány János
vezérigazgató

