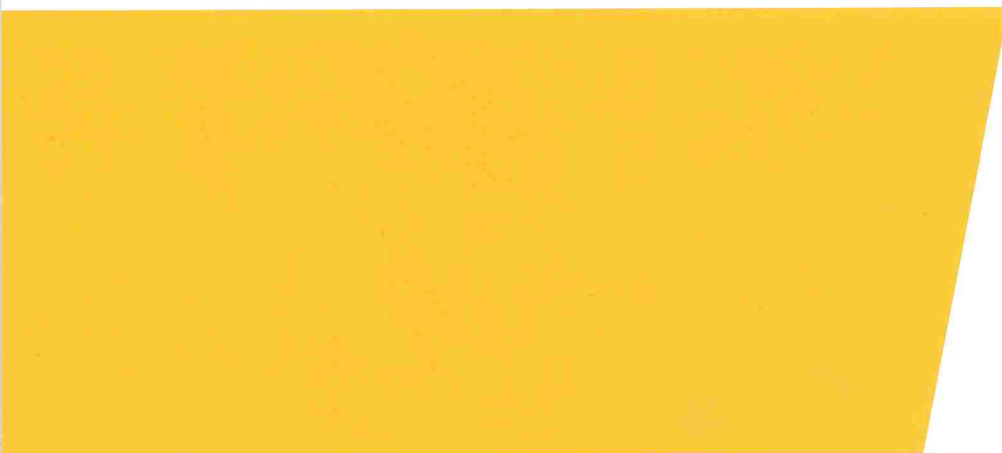


**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő
Európai Részvénytársaság**

Éves beszámoló

2011. december 31.



Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 7.290.227 euró a mérleg szerinti eredmény 95.280 euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

2.) A vezetés felelős a megbízható és valós képet nyújtó éves beszámoló elkészítéséért és bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

3.) A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

4.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati 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 felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a megbízható és valós képet nyújtó éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését.

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

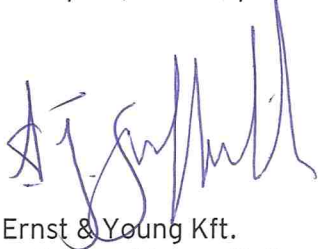
Záradék (vélemény)

6.) 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 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2011. évi üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 26.



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

C	G	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

2011. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2012. április 26.

János János

a vállalkozás vezetője

Gos e

"A" Mérleg

1 / 1

Eszközök(aktívák)

adatok EUR-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	3 419 087		3 407 507
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	10 229		46
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	10 229		46
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	71 771		70 374
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	71 771		70 374
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, 2012. április 26.

Kocsány István
a vállalkozás vezetője

Gó *e*

"A" Mérleg

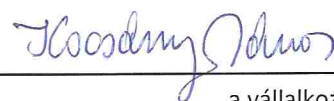
1 / 2

Eszközök(aktívák)

adatok EUR-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	3 562 916		3 878 666
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	0		0
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)	3 519 866		2 497 660
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 519 866		2 497 191
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések			469
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	0		665 641
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			665 641
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sor)	43 050		715 365
50.	Pénztár, csekkek	952		
51.	Bankbetétek	42 098		715 365
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	1 583		4 054
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13		1 152
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 570		2 902
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	6 983 586		7 290 227

Budapest, 2012. április 26.



a vállalkozás vezetője



"A" Mérleg

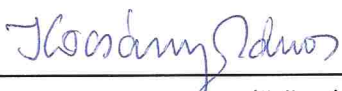
1 / 3

Források (passzívák)

adatok EUR-ban

Sorsz.	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)	5 923 878		6 019 158
58.	I. JEGYZETT TŐKE	212 633		212 633
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	4 530		9 582
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 710 298		5 045 604
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			665 641
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	947		95 280
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sor)	0		0
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	1 002 276		1 197 528
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.+69.+70. sor)	0		0
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, 2012. április 26.


a vállalkozás vezetője

"A" Mérleg

1 / 4

Források (passzívák)

adatok EUR-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sor)	0		0
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)	1 002 276		1 197 528
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	12 659		10 996
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben			
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben	735		
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	988 882		1 186 532
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	57 432		73 541
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	57 432		73 541
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	6 983 586		7 290 227

Budapest, 2012. április 26.

Hoosdmy Ákos

a vállalkozás vezetője

Goel

"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)

2 / 1

adatok EUR-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	399 302		446 772
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	399 302		446 772
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktívált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 220		5
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	2 688		7 165
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	140 306		169 044
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 462		13 875
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	149 456		190 084
10.	Béreköltség	239 664		237 861
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 959		22 224
12.	Bérjárulékok	67 241		65 674
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	323 864		325 759
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	25 636		27 951
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	8 096		9 182
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-106 530		-106 199

Budapest, 2012. április 26.

J. Csodnyánszky

a vállalkozás vezetője

Csodnyánszky János

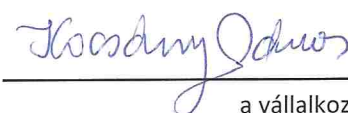
"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)

2 / 2

adatok EUR-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 000 000		1 300 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 000 000		1 300 000
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	45 478		58 211
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	43 336		53 187
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	22 372		36 088
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 067 850		1 394 299
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	26 856		50 722
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	26 856		50 722
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	1 040 994		1 343 577
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	934 464		1 237 378
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	319		0
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-319		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	934 145		1 237 378
XII.	Adófizetési kötelezettség			0
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	934 145		1 237 378
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	933 198		1 142 098
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	947		95 280

Budapest, 2012. április 26.



a vállalkozás vezetője



GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2011. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

GRAPHISOFT PARK SE

2011. 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 számú cégjegyzékszámmon.

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 2011. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

	2010. december 31.		2011. 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
Concorde Alapkezelő Zrt.	956.305	9,00	1.191.415	11,21
Egyéb részvényesek	5.189.401	48,81	4.701.729	44,22
Saját részvények	226.514	2,13	479.076	4,51
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 2011. 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	16.649.487 EUR	-248.589 EUR
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	3.400.000 ezer HUF	3.231.857 ezer HUF	-62.255 ezer HUF
GP3 Kft.	2008. április	700.000 ezer HUF	683.034 ezer HUF	-7.385 ezer EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000 ezer HUF	5.405 ezer HUF	-5.507 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.

2011. október 28-án a Graphisoft Park Kft. elhatározta egyesülését két leányvállalatával, a Graphisoft Park Universitas Kft-vel és a GP3 Kft-vel. A beolvadás célja a cégcsoport szerkezetének átláthatóbbá és egyszerűbbé tétele volt. Az egyesülés 2011. december 31-i fordulónappal megtörtént.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2011. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

A Társaság konszolidált éves beszámolót készít. A 2011. 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 Számviteli Törvényben meghatározott alapelvektől a Társaság nem tér el.

A Társaság a nem realizált árfolyam különbözeteket az eredménykimutatásban elszámolja.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet

A működés hatékonyságát jelző mutatókat és azok változását az 1. számú melléklet táblázatai tartalmazzák.

A Társaság pénzügyi helyzetére, a likviditásra és a fizetőképességre jellemző mutatókat és értékük időbeli alakulását a 2. 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 3. számú mellékletben foglaltak szerint alakult a beszámolási időszakban.

1.2 Befektetett pénzügyi eszközök

Vállalkozás	2010.12.31	2011.12.31
Graphisoft Park Kft.	3.337.087	3.337.087
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3.337.087	3.337.087

2. Forgóeszközök

2.1 Követelések

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3.519.866	2.497.191
Egyéb követelések	-	469
Követelések	3.519.866	2.497.660

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések 2011.12.31-ei értékéből 1.133.239 EUR a Graphisoft Park Kft-nek adott kölcsön, 1.300.000 EUR a Graphisoft Park Kft-vel szembeni osztalék követelés, 63.885 EUR vevői követelés, 67 EUR pedig szállítói túlfizetés.

2.2 Értékpapírok

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Saját részvények	-	665.641
Értékpapírok	-	665.641

Az értékpapírok között 226.514 db visszavásárolt saját részvény szerepel nulla EUR könyv szerinti értéken (2006. évi bekerülés), valamint 252.562 darab visszavásárolt saját részvény 665.641 EUR könyv szerinti értéken (2011. évi beszerzés).

2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása	13	1.152
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1.570	2.902
Aktív időbeli elhatárolások	1.583	4.054

3. Források

3.1. Saját tőke

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás
Jegyzett tőke	212.633	212.633	-
Eredménytartalék	5.710.298	5.045.604	-664.694
Lekötött tartalék	-	665.641	665.641
Mérleg szerinti eredmény	947	95.280	94.333
Saját tőke összesen	5.923.878	6.019.158	-95.280

A lekötött tartalék kizárólag a saját részvények értékét tartalmazza.

A visszavásárolt saját részvények adatai a következők:

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Darabszám	*226.514	479.076
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	4.530	9.582

*A Társaság 226.514 ezer darab saját részvényhez a Graphisoft SE-ből történt kiválás során 2006-ban jutott hozzá 0 bekerülési (könyv szerinti) értéken.

3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Szállítók	12.659	10.996
Egyéb	989.617	1.186.532
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.002.276	1.197.528

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2011. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3.3. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Könyvvizsgálati díj	9.315	11.000
Tőzsdei szolgáltatások	79	3.451
Egyéb időbeli elhatárolás	48.038	59.090
Passzív időbeli elhatárolások	57.432	73.541

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság tárgyévi nettó árbevétele 446.772 EUR, amelyből leányvállalatai számára nyújtott menedzsment és ügyviteli szolgáltatásból 442.455 EUR, egyéb vállalkozás felé 4.317 EUR származik.

2. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
Könyvvizsgálati díj	27.648	28.159
Tőzsdei szolgáltatás	34.336	36.677
Számviteli szolgáltatás	5.338	5.076
Jogi szolgáltatás	30.795	33.990
Informatikai szolgáltatás	9.789	10.784
Reklámszolgáltatás	19.532	19.650
Egyéb igénybevett szolgáltatások	9.560	30.318
Egyéb igénybevett szolgáltatások (kapcsolt)	3.308	4.390
Igénybevett szolgáltatások értéke	140.306	169.044

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

3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2010.12.31.	2011.12.31.
Árbevétel	394.945	442.455
Osztalék	1.000.000	1.300.000
Kamat	43.336	53.187
Bevételek összesen	1.438.281	1.795.642
Megnevezés	2010.12.31.	2011.12.31.
Bérleti díj	-	3.341
Üzemeltetési díj	-	2.021
Ráfordítások összesen	-	5.362

4. Társasági adó

	2010.12.31.	2011.12.31.
Adózás előtti eredmény	934.145	1.237.378
Adóalap csökkentő tételek összesen	1.026.492	1.330.916
Értékcsökkenés - adótörvény szerinti	26.492	30.916
Kapcsolt vállalkozással elszámolt kamat	-	-
Helyi iparűzési adó	-	-
Előző évek veszteségének felhasználása	-	-
Kapott osztalék	1.000.000	1.300.000
Adóalap növelő tételek összesen	28.270	33.822
Értékcsökkenés - számvitel szerinti	25.636	27.951
Behajthatatlan követelés	319	-
Reprezentációs költség	2.300	5.823
Egyéb	15	48
Adóalap	-64.077	-59.716
Társasági adó	-	-
Adózott eredmény	934.145	1.237.378

5. Osztalék

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. (a Társaság leányvállalata) az előző évek eredménytartalékának terhére 1.300.000 EUR osztalékot fizet a Társaságnak.

A Társaság részvényenként 35 HUF (összesen 355.340.930 HUF, 2011. december 31-ei 311,13 EUR/HUF árfolyamon 1.142.098 EUR) osztalékot fizet részvényeseinek a 2011-es év adózott eredményéből.

IV. Tájékoztató kiegészítések

1. Létszám, javadalmazás

A Társaság statisztikai átlagos állományi létszáma 6 fő.

	Átlagos állomány (fő)		Bérköltség (EUR)		Személyi jellegű egyéb (EUR)	
	2010.12.31	2011.12.31	2010.12.31	2011.12.31	2010.12.31	2011.12.31
Munkavállalók	6	6	185.274	193.940	16.959	22.224
Vezető tisztviselők	5	5	54.390	43.921	-	-

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

A Társaság leányvállalatainak átlagos állományi létszáma 2011-ben:

Társaság	Létszám (fő)
Graphisoft Park Kft.	2
Graphisoft Park Services Kft	4
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.)
Kocsány János	tag	(1038 Budapest, Márton út 36.)
Vásárhelyi István	tag	(1028 Budapest, Gerecse u. 35.)

Az Audit Bizottság (AB) tagjai:

Dr. Kálmán János	elnök	(1126 Budapest, Tartsay V. u. 5/b.)
Hornung Péter	tag	(1125 Budapest, Óra út. 5.)
Vásárhelyi István	tag	(1028 Budapest, Gerecse u. 35.)

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

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2011. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

Név	Pozíció	2010. december 31.		2011. 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	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.*	1.000	0,01	3.000	0,03
Szűcs Tibor	ügyvezető **	150	0,00	1.500	0,01
Összesen		3.899.114	36,69	3.914.464	36,83

* 2011. december 30-án további 1.200 darab vásárlása, melynek jóváírása 2012. január 4-én történt

** Graphisoft Park Services Kft.

3. Környezetvédelem

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

4. Beszámolóképzítés, könyvvizsgálat

Az éves beszámolót Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója (MKVK száma: 006773) és Goór Ágnes (PM regisztrációs száma: 124165), 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 (a Társaság konszolidált éves beszámolójával együtt). A könyvvizsgáló egyéb számviteli szolgáltatást nyújtott a Társaság részére 8 ezer EUR értékben az üzleti év során.



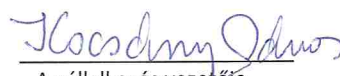
5. Beszámoló elfogadása

A Társaság 2011. évi éves beszámolóját a Társaság éves rendes közgyűlése 2012. április 26-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés részvényenkénti 35 HUF (összesen 355.340.930 HUF, 2011. december 31-ei árfolyamon 1.142.098 EUR) osztalék kifizetéséről döntött.

V. Cash-flow kimutatás

Sor.	Megnevezés	Előjel	2010.12.31	2011.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	934.145	1.237.378
2.	Elszámolt amortizáció	+	25.636	27.951
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	-	-
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	8.924	-1.663
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	12.360	196.915
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	-9.717	16.109
9.	Vevőkövetelés változása	- / +	-	-
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	-985.181	-277.459
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	49.869	-2.471
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-	-
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	- 933.198	-1.142.098
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-897.162	54.662
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-63.145	-16.369
15.	Befektetett eszközök eladása	+	-	-
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	1.000.000	1.300.000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		936.855	1.283.631
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	-	695.187
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	-	-
19.	Hitelfelvétel	+	-	-
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése	+	-	-
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	-	-1.361.165
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		-	-665.978
IV.	Pénzeszközök változása		39.693	672.315

Budapest, 2012. április 26.


A vállalkozás vezetője



VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>3 419 087</u> 6 983 586	<u>3 407 507</u> 7 290 227	48,96	46,74	95,47
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>3 562 916</u> 6 983 586	<u>3 878 666</u> 7 290 227	51,02	53,20	104,28
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>5 923 878</u> 3 419 087	<u>6 019 158</u> 3 407 507	173,26	176,64	101,95
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>5 923 878</u> 71 771	<u>6 019 158</u> 70 374	8253,86	8553,10	103,63
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>5 923 878</u> 6 983 586	<u>6 019 158</u> 7 290 227	84,83	82,56	97,33
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>1 002 276</u> 6 983 586	<u>1 197 528</u> 7 290 227	14,35	16,43	114,46

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>399 302</u> 6 983 586	<u>446 772</u> 7 290 227	0,06	0,06	107,18
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>399 302</u> 5 923 878	<u>446 772</u> 6 019 158	0,07	0,07	110,12

Cool

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Likviditási mutató (Current ratio)	Forrásközök Rövid lejáratú kötelezettségek	3 562 916 1 002 276	3 878 666 1 197 528	355,48	323,89	91,11
Likviditási mutató	Pénzeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	43 050 1 002 276	715 365 1 197 528	4,30	59,74	1390,77

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitel fedezettségi mutató	Követelések Rövid lejáratú kötelezettségek	3 519 866 1 002 276	2 497 660 1 197 528	351,19	208,57	59,39
Eladósodottság foka	Kötelezettségek Eszközök összesen	1 002 276 6 983 586	1 197 528 7 290 227	14,35	16,43	114,46
Szállítók átfutási ideje	Átlagos szállítói állomány Anyagjellegű ráfordítások	8 194 149 456	11 828 190 084	20,01	22,71	113,50

Good

**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	Kísérté- kü				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	38 676	502			39 178	28 448	10 684					39 132	46
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	38 676	502	0	0	39 178	28 448	10 684	0	0	0	0	39 132	46
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0							0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	89 872	15 869			105 741	18 100	17 267					35 367	70 374
Tenyészállatok					0							0	0
Beruházások, felújítások		16 371	16 371		0							0	0
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					0							0	0
Kísértékű tárgyi eszközök					0							0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	89 872	32 240	16 371	0	105 741	18 100	17 267	0	0	0	0	35 367	70 374
Mindösszesen:	128 548	32 742	16 371	0	144 919	46 548	27 951	0	0	0	0	74 499	70 420

