

**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő
Európai Részvénytársaság**

Éves beszámoló

2012. december 31.

Tartalomjegyzék

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 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 7.580.237 euró, a mérleg szerinti eredmény 24.048 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 foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

3.) A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az 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 kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a megbízható és valós képet nyújtó éves beszámoló gazdálkodó egység 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 gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

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

Vélemény

6.) Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb ügyek

7.) A jelen független könyvvizsgálói jelentés a soron következő közgyűlésre, a tulajdonosi határozat meghozatala céljából készült és így a beszámolóba beállított 1.394.157 euró osztalék és a járulékaival együtt 71.660 euró vezetői prémium csak a közgyűlés jóváhagyásával válik véglegessé.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

8.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal 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 2012. évi üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. március 22.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Griffiths'.

Alan Griffiths

Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cs. Barabás'.

Barabás Csaba

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 005787

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

Statistikai 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

2012. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2013. március 22.

a vállalkozás vezetője

"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)	3 407 507		3 389 035
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	46		0
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	46		
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	70 374		51 948
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	70 374		51 948
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, 2013. március 22.

a vállalkozás vezetője

"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)	3 878 666		4 188 667
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)	2 497 660		3 412 525
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 497 191		3 408 839
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	469		3 686
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	665 641		710 978
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek	665 641		710 978
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sor)	715 365		65 164
50.	Pénztár, csekkek			
51.	Bankbetétek	715 365		65 164
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	4 054		2 535
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 152		211
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 902		2 324
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	7 290 227		7 580 237

"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)	6 019 158		6 043 206
58.	I. JEGYZETT TŐKE	212 633		212 633
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	9 582		9 582
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 045 604		5 095 547
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	665 641		710 978
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	95 280		24 048
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)	1 197 528		1 454 317
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, 2013. március 22.

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)	1 197 528		1 454 317
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	10 996		12 352
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben			221
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 186 532		1 441 744
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	73 541		82 714
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	73 541		82 714
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	7 290 227		7 580 237

Budapest, 2013. március 22.

a vállalkozás vezetője

"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	446 772		467 089
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	446 772		467 089
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	5		557
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	7 165		7 914
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	169 044		148 221
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 875		15 376
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			2 282
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	190 084		173 793
10.	Béreköltség	237 861		282 168
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 224		18 521
12.	Bérfelrakások	65 674		78 538
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	325 759		379 227
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	27 951		18 746
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	9 182		9 888
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I+II+III-IV-V-VI-VII)	-106 199		-114 008

Budapest, 2013. március 22.

a vállalkozás vezetője

**"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	1 300 000		1 500 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 300 000		1 500 000
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	58 211		35 100
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	53 187		26 014
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	36 088		54 278
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 394 299		1 589 378
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	50 722		57 165
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	50 722		57 165
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	1 343 577		1 532 213
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 237 378		1 418 205
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	1 237 378		1 418 205
XII.	Adófizetési kötelezettség	0		0
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	1 237 378		1 418 205
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	1 142 098		1 394 157
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	95 280		24 048

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

GRAPHISOFT PARK SE

2012. 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 Társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2006. augusztus 21-én jegyezte be 01-20-000002 cégjegyzékszámmon.

1.3 Székhely

1031 Budapest, Záhony u. 7.

1.4 Tevékenységi kör

6920'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység (főtevékenység)
6399'08	M.n.s. egyéb információs-szolgáltatás
6820'08	Saját tulajdonú, bérlet 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 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

	2011. december 31.		2012. 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.	1.191.415	11,21	1.181.506	11,11
Egyéb részvényesek	4.701.729	44,22	4.711.638	44,32
Saját részvények	479.076	4,51	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 2012. 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	16.547.679 EUR	493.150 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000 ezer HUF	9.670 ezer HUF	4.265 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 Services 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.

A Társaság konszolidált éves beszámolót készít. A 2012. 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 elemei

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 beszámolót készít. A mérleg a számviteli törvény szerinti tagoláson túl tovább nem részletezett, az 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 (összköltség eljárással) állapítjuk meg.

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

A Számviteli Törvényben meghatározott alapelvektől a Társaság nem tér el.

A Társaság a nem realizált árfolyamkülönbségeket összeghatártól függetlenül 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	2011.12.31	2012.12.31
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	2011.12.31	2012.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2.497.191	3.408.839
Egyéb követelések	469	3.686
Követelések	2.497.660	3.412.525

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések 2012.12.31-ei értékéből 1.868.799 EUR a Graphisoft Park Kft-nek adott kölcsön, 1.500.000 EUR a Graphisoft Park Kft-vel szembeni osztalék követelés, 40.040 EUR pedig vevői követelés.

2.2 Értékpapírok

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Saját részvények	665.641	710.978
Értékpapírok	665.641	710.978

Az értékpapírok között 226.514 db (2006. évi bekerülés) saját részvény szerepel nulla EUR könyv szerinti értéken, valamint 252.562 db (2011. évi beszerzés) 820 HUF részvényenkénti árfolyamon visszavásárolt saját részvény összesen 207.100.840 HUF bekerülési áron, ami 2012. december 31-

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

ei 291,29 EUR/HUF árfolyamon 710.978 EUR (2011. december 31-ei 311,13 EUR/HUF árfolyamon 665.641 EUR).

A Graphisoft Park SE részvényeit a Budapesti Értéktőzsde ('BÉT') nyilvános kereskedésében jegyzik. A részvények, valamint a részvények után fizetett osztalék HUF-ban denomináltak. A 2012. év után fizetendő osztalékról az III/5. Osztalék pont tartalmaz információt.

2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása	1.152	211
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2.902	2.274
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (kapcsolt)	-	50
Aktív időbeli elhatárolások	4.054	2.535

3. Források

3.1. Saját tőke

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31	Változás
Jegyzett tőke	212.633	212.633	-
Eredménytartalék	5.045.604	5.095.547	49.943
Lekötött tartalék	665.641	710.978	45.337
Mérleg szerinti eredmény	95.280	24.048	-71.232
Saját tőke összesen	6.019.158	6.043.206	24.048

A lekötött tartalék kizárólag a saját részvények értékét tartalmazza. (Részletesen lásd a II/2.2 pontban.)

A visszavásárolt saját részvények adatai a következők:

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Darabszám	479.076	479.076
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	9.582	9.582

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Szállítók	10.996	12.352
Szállítók (kapcsolt)	-	221
Egyéb	1.186.532	1.441.744
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.197.528	1.454.317

3.3. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Könyvvizsgálati díj	11.000	11.000
Egyéb időbeli elhatárolás	62.541	71.714
Passzív időbeli elhatárolások	73.541	82.714

Az Egyéb időbeli elhatárolás tartalmazza az adott üzleti év után járó osztalékhoz kapcsolódó prémium elhatárolást (2012: 71.660 EUR, 2011: 58.704 EUR).

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Értékesítés nettó árbevétele

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Ügyviteli és menedzsment (kapcsolt)	442.455	460.654
Ügyviteli szolgáltatások	4.317	4.148
Továbbszámlázott szolgáltatások (kapcsolt)	-	2.010
Továbbszámlázott szolgáltatások	-	277
Értékesítés nettó árbevétele	446.772	467.089

2. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31
Könyvvizsgálati díj	28.159	26.094
Tőzsdei szolgáltatás	36.677	37.772
Bérszámfejtés	5.076	4.912
Jogi szolgáltatás	33.990	26.980
Informatikai szolgáltatás	10.784	11.838
Reklámszolgáltatás	19.650	18.713
Egyéb igénybevett szolgáltatások	30.318	17.503
Egyéb igénybevett szolgáltatások (kapcsolt)	4.390	4.409
Igénybevett szolgáltatások értéke	169.044	148.221

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

3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Árbevétel	442.455	462.664
Osztalék	1.300.000	1.500.000
Kamat	53.187	26.014
Bevételek összesen	1.795.642	1.988.678
Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Bérleti díj	3.341	3.351
Üzemeltetési és közüzemi díjak	2.021	2.054
Egyéb ráfordítás	-	2.010
Ráfordítások összesen	5.362	7.415

4. Társasági adó

	2011.12.31.	2012.12.31.
Adózás előtti eredmény	1.237.378	1.418.205
Adóalap csökkentő tételek összesen	1.330.916	1.521.712
Értékcsökkenés - adótörvény szerinti	30.916	21.712
Kapott osztalék	1.300.000	1.500.000
Adóalap növelő tételek összesen	33.822	18.746
Értékcsökkenés - számvitel szerinti	27.951	18.746
Reprezentációs költség	5.823	-
Egyéb	48	-
Adóalap	-59.716	-84.761
Társasági adó	-	-
Adózott eredmény	1.237.378	1.418.205

5. Osztalék

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. (a Társaság leányvállalata) 2012. évi adózott eredményéből 1.500.000 EUR osztalékot fizet a Társaságnak.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

A Társaság részvényenként 40 HUF (összesen 406.103.920 HUF, 2012. december 31-ei 291,29 EUR/HUF árfolyamon 1.394.157 EUR) osztalékot fizet részvényeseinek a 2012-es év adózott eredményéből.

IV. Tájékoztató kiegészítések

1. Létszám, javadalmazás

A Társaság létszám és javadalmazási adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

	Átlagos állomány (fő)		Bérköltség (EUR)		Személyi jellegű egyéb (EUR)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Munkavállalók	6	6	193.940	233.498	22.224	18.521
Vezető tisztségviselők	5	5	43.921	48.670	-	-

A vezető tisztségviselőknek fizetett díj az igazgatótanács és auditbizottsági tiszteletdíjakat tartalmazza.

A Társaság leányvállalatainak átlagos állományi létszáma (fő):

Társaság	2011.12.31.	2012.12.31.
Graphisoft Park Kft.	2	3
Graphisoft Park Services Kft	4	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	(1122 Budapest, Rókushegyi lépcső 14.)
Kocsány János	tag	(1038 Budapest, Márton út 36.)
Gáthy Tibor	tag	(2083 Solymár, Kazinczy u. 23.)

Az Audit Bizottság (AB) tagjai:

Dr. Kálmán János	elnök	(1122 Budapest, Rókushegyi lépcső 14.)
Hornung Péter	tag	(1125 Budapest, Óra út. 5.)
Gáthy Tibor	tag	(2083 Solymár, Kazinczy u. 23.)

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

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

Név	Pozíció	2011. december 31.		2012. 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
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	160.000	1,50
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	3.000	0,03	5.400	0,05
Szűcs Tibor	ügyvezető *	1.500	0,01	1.500	0,01
Összesen		4.074.464	38,33	4.076.864	38,35

* 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.), Barabás Csaba (MKVK szám: 005787). 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 2012. évi éves beszámolóját a Társaság Igazgatótanácsa 2013. március 22-ei határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács részvényenkénti 40 HUF (összesen 406.103.920 HUF, 2012. december 31-ei árfolyamon 1.394.157 EUR) osztalék kifizetésére irányuló javaslatot terjesztett a Társaság 2013. április 23-án tartandó éves rendes közgyűlése elé. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

V. Cash-flow kimutatás

Sor.	Megnevezés	Előjel	2011.12.31	2012.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	1.237.378	1.418.205
2.	Elszámolt amortizáció	+	27.951	18.746
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	-	-
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	-1.663	1.577
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	196.915	255.212
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	16.109	9.173
9.	Vevőkövetelés változása	- / +	-	-
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	-277.459	-2.460.202
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	-2.471	1.519
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-	-
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	-1.142.098	-1.394.157
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		54.662	-2.149.927
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-16.369	-274
15.	Befektetett eszközök eladása	+	-	-
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	1.300.000	1.500.000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		1.283.631	1.499.726
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		672.315	-650.201

Budapest, 2013. március 22.

A vállalkozás vezetője

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>3 407 507</u> 7 290 227	<u>3 389 035</u> 7 580 237	46,74	44,71	95,65
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>3 878 666</u> 7 290 227	<u>4 188 667</u> 7 580 237	53,20	55,26	103,86
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>6 019 158</u> 3 407 507	<u>6 043 206</u> 3 389 035	176,64	178,32	100,95
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>6 019 158</u> 70 374	<u>6 043 206</u> 51 948	8553,10	11633,18	136,01
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>6 019 158</u> 7 290 227	<u>6 043 206</u> 7 580 237	82,56	79,72	96,56
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>1 197 528</u> 7 290 227	<u>1 454 317</u> 7 580 237	16,43	19,19	116,80

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>446 772</u> 7 290 227	<u>467 089</u> 7 580 237	0,06	0,06	100,55
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>446 772</u> 6 019 158	<u>467 089</u> 6 043 206	0,07	0,08	104,13

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Lidviditási mutató (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 878 666</u> 1 197 528	<u>4 188 667</u> 1 454 317	323,89	288,02	88,92
Lidviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>715 365</u> 1 197 528	<u>65 164</u> 1 454 317	59,74	4,48	7,50

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>2 497 660</u> 1 197 528	<u>3 412 525</u> 1 454 317	208,57	234,65	112,50
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>1 197 528</u> 7 290 227	<u>1 454 317</u> 7 580 237	16,43	19,19	116,80
Szállítók átfutási ideje	<u>Átlagos szállítói állomány</u> Anyagjellegű ráfordítások	<u>11 828</u> 190 084	<u>11 785</u> 173 793	22,71	24,75	108,98

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

adatok EUR-ban

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés								Nettó érték
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsoro- lás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökke- nés	Átsoro- lás	Záró		
							Terv szerinti	Terven felelőli	Kisértékű					
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0	
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0	
Vagyoni értékű jogok	39 178				39 178	39 132	46					39 178	0	
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	39 178	0	0	0	39 178	39 132	46	0	0	0	0	39 178	0	
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0							0	0	
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	105 741	274			106 015	35 367	18 700					54 067	51 948	
Tenyészállatok					0							0	0	
Beruházások, felújítások		274	274		0							0	0	
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0	
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					0							0	0	
Kisértékű tárgyi eszközök					0							0	0	
TÁRGYI ESZKÖZÖK	105 741	548	274	0	106 015	35 367	18 700	0	0	0	0	54 067	51 948	
Mindösszesen:	144 919	549	274	0	145 193	74 499	18 746	0	0	0	0	93 245	51 948	

ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2012. 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 2012-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.

2012 eseményei

A Társaság 2012-ben teljes körűen ellátta a cégcsoport ügyvezetési és ügyviteli tevékenységeit. A Társaság 467ezer eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok számára nyújtott és piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik.

2013. évi tervek

A Társaság 2012-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 2012. 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, 2013. március 22.

.....
Kocsány János
vezérigazgató