

**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai
Részvénytársaság**

Éves beszámoló

2013. 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 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 9.419.655 euró, a mérleg szerinti eredmény 145.751 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 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2013. 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 2013. évi üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. április 23.



Alan Griffiths

Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

2013. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2014. április 23.

Kocsdny Péter

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2013. december 31.

"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)	3 389 035		3 390 555
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	0		358
3.	Alapítás-átszervezés aktívált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok			358
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	51 948		53 110
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	51 948		53 110
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, 2014. április 23.

Kocsány János

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2013. december 31.

"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)	4 188 667		6 025 349
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)	3 412 525		5 163 898
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 408 839		5 160 948
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	3 686		2 950
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	710 978		812 909
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek	710 978		812 909
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sor)	65 164		48 542
50.	Pénztár, csekkek			
51.	Bankbetétek	65 164		48 542
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	2 535		3 751
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	211		
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 324		3 751
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	7 580 237		9 419 655

Budapest, 2014. április 23.


a vállalkozás vezetője



Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2013. december 31.

"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)	6 043 206		6 188 957
58.	I. JEGYZETT TŐKE	212 633		212 633
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	9 582		10 182
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 095 547		5 017 664
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	710 978		812 909
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	24 048		145 751
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)	1 454 317		3 132 782
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, 2014. április 23.

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2013. december 31.

"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)	1 454 317		3 132 782
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	12 352		4 676
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	1 441 744		3 128 106
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	82 714		97 916
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	82 714		97 916
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	7 580 237		9 419 655

Budapest, 2014. április 23.


a vállalkozás vezetője



Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2013. december 31.

"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	467 089		521 784
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	467 089		521 784
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	557		7 303
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	7 914		7 194
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	148 221		168 510
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	15 376		13 354
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 282		
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	173 793		189 058
10.	Béreköltség	282 168		306 494
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 521		27 515
12.	Bérfelárak	78 538		86 223
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	379 227		420 232
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	18 746		20 956
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	9 888		18 284
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I+II+III-IV-V-VI-VII)	-114 008		-119 443

Budapest, 2014. április 23.



a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE

2013. december 31.

"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	1 500 000		3 300 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 500 000		3 300 000
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	35 100		25 408
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	26 014		24 423
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	54 278		12 532
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 589 378		3 337 940
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	57 165		4 362
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	57 165		4 362
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	1 532 213		3 333 578
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 418 205		3 214 135
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	1 418 205		3 214 135
XII.	Adófizetési kötelezettség	0		0
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	1 418 205		3 214 135
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	1 394 157		3 068 384
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	24 048		145 751

Budapest, 2014. április 23.



a vállalkozás vezetője

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

GRAPHISOFT PARK SE

2013. évi éves beszámoló

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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 cégjegyzékszámom.

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, 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 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

	2012. december 31.		2013. 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.	1.181.506	11,11	1.605.255	15,10
Egyéb részvényesek	4.711.638	44,32	4.257.889	40,05
Saját részvények	479.076	4,51	509.076	4,79
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 2013. 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	17.607.270 EUR	1.059.591 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000 ezer HUF	13.313 ezer HUF	3.643 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.

A Társaság konszolidált éves beszámolót készít. A 2013. 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 árbevételeinek, 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 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.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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	2012.12.31	2013.12.31
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	2012.12.31	2013.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3.408.839	5.160.948
Egyéb követelések	3.686	2.950
Követelések	3.412.525	5.163.898

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések 2013.12.31-ei értékéből 1.773.222 EUR a Graphisoft Park Kft-nek adott kölcsön, 3.300.000 EUR a Graphisoft Park Kft-vel szembeni osztalék követelés, 87.726 EUR pedig vevői követelés.

2.2 Értékpapírok

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Saját részvények	710.978	812.909
Értékpapírok	710.978	812.909

Az értékpapírok között 226.514 db (2006. évi bekerülés) saját részvény szerepel nulla EUR könyv szerinti értéken, 252.562 db (2011. évi beszerzés) 820 HUF részvényenkénti árfolyamon visszavásárolt saját részvény összesen 207.100.840 HUF bekerülési áron, valamint 30.000 db

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

(2013. évi beszerzés) 1.142 HUF részvényenkénti árfolyamon 34.260.000 HUF bekerülési áron, ami 2013. december 31-ei 296,91 EUR/HUF árfolyamon 812.909 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 2013. év után fizetendő osztalékról az III/5. Osztalék pont tartalmaz információt.

2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása	211	-
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2.274	3.674
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása, kapcsolt	50	77
Aktív időbeli elhatárolások	2.535	3.751

3. Források

3.1. Saját tőke

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31	Változás
Jegyzett tőke	212.633	212.633	-
Eredménytartalék	5.095.547	5.017.664	-77.883
Lekötött tartalék	710.978	812.909	101.931
Mérleg szerinti eredmény	24.048	145.751	121.703
Saját tőke összesen	6.043.206	6.188.957	145.751

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

A visszavásárolt saját részvények adatai a következők:

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Darabszám	479.076	509.076
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	9.582	10.182

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Szállítók	12.352	4.676
Szállítók, kapcsolt	221	-
Egyéb	1.441.744	3.128.106
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.454.317	3.132.782

3.3. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Könyvvizsgálati díj	11.000	11.000
Egyéb időbeli elhatárolás	71.714	86.916
Passzív időbeli elhatárolások	82.714	97.916

Az Egyéb időbeli elhatárolás tartalmazza az adott üzleti év után járó osztalékhoz kapcsolódó prémium elhatárolást (2013: 78.858 EUR, 2012: 71.660 EUR).

4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni egyenlegek

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Belföldi vevők	40.040	87.726
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben (kölcson)	1.868.799	1.773.222
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben (osztalék)	1.500.000	3.300.000
Költségek aktív időbeli elhatárolása, kapcsolt	50	77
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	3.408.889	5.161.025
Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Szállítók	221	-
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség	221	-

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Értékesítés nettó árbevétele

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Ügyviteli és menedzsment, kapcsolt	460.654	517.629
Ügyviteli szolgáltatások	4.148	4.155
Továbbszámlázott szolgáltatások, kapcsolt	2.010	-
Továbbszámlázott szolgáltatások	277	-
Értékesítés nettó árbevétele	467.089	521.784

2. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Könyvvizsgálati díj	26.094	26.108
Tőzsdei szolgáltatás	37.772	36.941
Bérszámfejtés	4.912	5.267
Jogi szolgáltatás	26.980	32.880
Informatikai szolgáltatás	11.838	18.092
Reklámszolgáltatás	18.713	18.208
Egyéb igénybevett szolgáltatások	17.503	26.566
Egyéb igénybevett szolgáltatások, kapcsolt	4.409	4.448
Igénybevett szolgáltatások értéke	148.221	168.510

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

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Árbevétel	462.664	517.629
Osztalék	1.500.000	3.300.000
Kamat	26.014	24.423
Bevételek összesen	1.988.678	3.842.052
Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Bérleti díj	3.351	3.331
Üzemeltetési és közüzemi díjak	2.054	2.082
Egyéb ráfordítás	2.010	-
Ráfordítások összesen	7.415	5.413

4. Társasági adó

	2012.12.31.	2013.12.31.
Adózás előtti eredmény	1.418.205	3.214.135
Adóalap csökkentő tételek összesen	1.521.712	3.326.587
Értékcsökkenés - adótörvény szerinti	21.712	26.587
Kapott osztalék	1.500.000	3.300.000
Adóalap növelő tételek összesen	18.746	27.372
Értékcsökkenés - számvitel szerinti	18.746	27.372
Adóalap	-84.761	-85.080
Társasági adó	-	-
Adózott eredmény	1.418.205	3.214.135

5. Osztalék

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. (a Társaság leányvállalata) 2013. évi adózott eredményéből 3.300.000 EUR osztalékot fizet a Társaságnak.

A Társaság részvényenként 90 HUF (összesen 911.033.820 HUF, 2013. december 31-ei 296,91 EUR/HUF árfolyamon 3.068.384 EUR) osztalékot fizet részvényeseinek a 2013-as 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)	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Munkavállalók	6	6	233.498	255.974	18.521	27.515
Vezető tisztségviselők	5	5	48.670	50.520	-	-

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

A Társaság leányvállalatainak átlagos állományi létszáma (fő):

Társaság	2012.12.31.	2013.12.31.
Graphisoft Park Kft.	3	4
Graphisoft Park Services Kft	4	4

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 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

Név	Pozíció	2012. december 31.		2013. 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	100.000	0,93
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.	5.400	0,05	5.400	0,05
Összesen		4.075.364	38,34	4.015.364	37,77

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 (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 12,5 ezer EUR értékben az üzleti év során.

5. Beszámoló elfogadása

A Társaság 2013. évi éves beszámolóját a Társaság éves rendes közgyűlése 2014. április 23-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés részvényenkénti 90 HUF (összesen 911.033.820 HUF, 2013. december 31-ei 296,91 EUR/HUF árfolyamon 3.068.384 EUR) osztalék kifizetéséről döntött.

GRAPHISOFT PARK SE

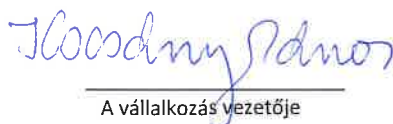
Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

V. Cash-flow kimutatás

Sor.	Megnevezés	Előjel	2012.12.31	2013.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	1.418.205	3.214.135
2.	Elszámolt amortizáció	+	18.746	20.956
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	-	-
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	1.577	-7.676
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	255.212	1.686.141
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	9.173	15.202
9.	Vevőkövetelés változása	- / +	-	-
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	-2.460.202	-5.051.373
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	1.519	-1.216
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-	-
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	-1.394.157	-3.068.384
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-2.149.927	-3.192.215
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-274	-28.891
15.	Befektetett eszközök eladása	+	-	6.415
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	1.500.000	3.300.000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		1.499.726	3.277.524
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	-	-
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	-	-
19.	Hitelfelvétel	+	-	-
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése	+	-	-
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	-	-101.931
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		-	-101.931
IV.	Pénzeszközök változása		-650.201	-16.622

Budapest, 2014. április 23.


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	3 389 035 7 580 237	3 390 555 9 419 655	44,71	35,99	80,51
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	4 188 667 7 580 237	6 025 349 9 419 655	55,26	63,97	115,76
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	6 043 206 3 389 035	6 188 957 3 390 555	178,32	182,54	102,37
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	6 043 206 51 948	6 188 957 53 110	11633,18	11653,09	100,17
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	6 043 206 7 580 237	6 188 957 9 419 655	79,72	65,70	82,41
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	1 454 317 7 580 237	3 132 782 9 419 655	19,19	33,26	173,35

VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	521 784 7 580 237	521 784 9 419 655	0,07	0,06	80,47
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	521 784 6 043 206	521 784 6 188 957	0,09	0,08	97,64

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Likviditási mutató (Current ratio)	<u>Források</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>4 188 667</u> 1 454 317	<u>6 025 349</u> 3 132 782	288,02	192,33	66,78
Likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>65 164</u> 1 454 317	<u>48 542</u> 3 132 782	4,48	1,55	34,58

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitelefedezetségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 412 525</u> 1 454 317	<u>5 163 898</u> 3 132 782	234,65	164,83	70,25
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>1 454 317</u> 7 580 237	<u>3 132 782</u> 9 419 655	19,19	33,26	173,35
Szállítók átfutási ideje	Átlagos szállítói állomány Anyagilegű ráfordítások	<u>11 785</u> 173 793	<u>8 514</u> 189 058	24,75	16,44	66,41

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

adatok EUR-ban

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés						
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás	Záró
							Terv szerinti	Tervben felülül	Kisértékű			
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0
Vagyoni értékű jogok	39 178	783			39 961	39 178	425					39 603
Szellemi termékek					0							0
Üzleti vagy cégérték					0							0
Immateriális javakra adott előlegek					0							0
Immateriális javak értékheylesbítése					0							0
Kisértékű immateriális javak					0							0
IMMATERIÁLIS JAVAK	39 178	783	0	0	39 961	39 178	425	0	0	0	0	39 603
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0							0
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	106 015	28 107	20 717		113 405	54 067	20 531			14 303		60 295
Tenyészállatok					0							0
Beruházások, felújítások		28 890	28 890		0							0
Beruházásokra adott előlegek					0							0
Tárgyi eszközök értékheylesbítése					0							0
Kisértékű tárgyi eszközök					0							0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	106 015	56 997	49 607	0	113 405	54 067	20 531	0	0	14 303	0	60 295
Mindegyeszesen:	145 193	57 781	49 607	0	153 366	93 245	20 956	0	0	14 303	0	99 898
												53 468

ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2013. 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 2013-ban 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, egyéb pénzügyi és általános adminisztráció) biztosítása a leányvállalatok számára.

2013 eseményei

A Társaság 2013-ban teljes körűen ellátta a cégcsoport ügyvezetési és ügyviteli tevékenységeit. A Társaság 522 ezer eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok számára nyújtott és piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik.

2014. évi tervek

A Társaság 2014-ben tevékenységében 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 tisztségviselők 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 2013. 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, 2014. április 23.



.....
Kocsány János
vezérigazgató