



**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai
Részvénytársaság**

Éves beszámoló

2015. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

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 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 8.981.901 euró, a mérleg szerinti eredmény 22.116 euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredmény-kimutatásból 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 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövődelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2015. 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 2015. évi üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 28.



Havas István

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

2015. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2016. április 28.

János János

a vállalkozás vezetője

2

"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)	3 438 930		3 462 239
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	94		0
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	94		0
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	101 749		125 152
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	101 749		125 152
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2016. április 28.



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)	5 086 160		5 508 881
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)	4 123 227		4 388 188
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 119 227		4 386 688
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	4 000		1 500
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	939 251		944 561
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek	939 251		944 561
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sor)	23 682		176 132
50.	Pénztár, csekkek			
51.	Bankbetétek	23 682		176 132
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	15 300		10 781
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 016		
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10 284		10 781
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	8 540 390		8 981 901

Budapest, 2016. április 28.



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)	6 380 294		6 402 410
58.	I. JEGYZETT TŐKE	250 157		250 157
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	10 982		10 982
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	.4 999 549		5 185 576
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	939 251		944 561
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	191 337		22 116
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)	2 134 975		2 562 057
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, 2016. április 28.


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)	2 134 975		2 562 057
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	18 647		21 300
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben	3 242		
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 113 086		2 540 757
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	25 121		17 434
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	25 121		17 434
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	8 540 390		8 981 901

Budapest, 2016. április 28.



a vállalkozás vezetője



"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
Időszak: 2015.01.01. - 2015.12.31.

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	603 815		739 499
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	603 815		739 499
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	2 261		24 583
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5.	Anyagköltség	11 785		17 628
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	186 486		207 385
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	23 950		30 102
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	222 221		255 115
10.	Bérek	249 301		236 429
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 132		28 916
12.	Bérfelárak	69 947		66 357
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	355 380		331 702
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	24 919		36 127
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	14 609		26 233
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV--V-VI-VII)	-11 053		114 905

Budapest, 2016. április 28.



a vállalkozás vezetője



"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
Időszak: 2015.01.01. - 2015.12.31.

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	2 200 000		2 400 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 200 000		2 400 000
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	23 614		20 734
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	23 440		20 194
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	75 159		8 827
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	2 298 773		2 429 561
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	54 602		55 596
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	54 602		55 596
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	2 244 171		2 373 965
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	2 233 118		2 488 870
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	2 233 118		2 488 870
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 452		4 519
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	2 231 666		2 484 351
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre	0		
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	2 040 329		2 462 235
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	191 337		22 116

Budapest, 2016. április 28.


a vállalkozás vezetője





GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2015. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

GRAPHISOFT PARK SE

2015. 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 cégjegyzékszámom.

1.3 Székhely

1031 Budapest, Záhony u. 7.

1.4 Tevékenységi kör

6920'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység (főtevékenység)
6399'08	Máshova nem sorolható egyéb információs-szolgáltatás
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832'08	Ingatlankezelés
7490'08	Máshova nem sorolható egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740'08	Immateriális javak kölcsönzése
8110'08	Építményüzemeltetés
8230'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8299'08	Máshova nem sorolható 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 250.157 EUR, amely 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2015. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

	2014. december 31.		2015. december 31.	
Részvényes	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.727.860	13,81	1.643.881	13,14
Tari István Gábor	1.074.329	8,59	-	-
Egyéb részvényesek	4.095.284	32,74	5.253.592	42,00
Saját részvények	549.076	4,39	549.076	4,39
Törzsrészvények:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Dolgozói részvények:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Összesen:	12.507.841	100,00	12.507.841	100,00

* Törzsrészvények (5%-nál nagyobb részesedéssel rendelkező részvényesek, egyéb részvényesek és saját részvények) és dolgozói részvények megbontásban.

A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

2. A kapcsolt vállalkozások bemutatása

A Társaság kapcsolt vállalkozásai 2015. december 31-én a következők (ezer HUF, illetve EUR):

	Alapítás	Jegyzett tőke	Saját tőke	Mérleg szerinti eredmény
Graphisoft Park Kft.	2005. november	1.846.108 EUR	18.163.401 EUR	285.311 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000 ezer HUF	25.400 ezer HUF	7.060 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 2015. 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

A Társaság a számviteli törvény előírásainak megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit. Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

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 (össz költség eljárással) állapítjuk meg.

Az értékcsökkenést lineáris módszer alapján számoljuk el az eszközök becsült hasznos élettartama során. Az értékcsökkenés általános szabályai a következők:

Eszköztípus	Értékcsökkenés
Befejezetlen beruházások	nincs értékcsökkenés
Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

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 Társaság vagyoni, pénzügyi és likviditási helyzetére vonatkozó mutatókat az 1. 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 2. számú mellékletben foglaltak szerint alakult a beszámolási időszakban.

1.2 Befektetett pénzügyi eszközök

Vállalkozás	2014.12.31	2015.12.31
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	2014.12.31	2015.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4.119.227	4.386.688
Egyéb követelések	4.000	1.500
Követelések	4.123.227	4.388.188

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések 2015.12.31-ei értékéből 1.816.856 EUR a Graphisoft Park Kft-nek adott kölcsön, 2.400.000 EUR a Graphisoft Park Kft-vel szembeni osztalék követelés, 169.832 EUR pedig vevői követelés.

2.2 Értékpapírok

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Saját részvények (törzsrészvények)	939.251	944.561
Értékpapírok	939.251	944.561

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, 30.000 db 1.142 HUF részvényenkénti árfolyamon visszavásárolt saját részvény összesen 34.260.000 HUF bekerülési

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2015. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

áron, valamint 40 000 db 1.360 HUF részvényenkénti árfolyamon visszavásárolt saját részvény összesen 54.400.000 HUF bekerülési áron, ami 2015. december 31-ei 313,12 EUR/HUF árfolyamon 944.561 EUR.

A Graphisoft Park SE törzsrészvényeit a Budapesti Értéktőzsde ('BÉT') nyilvános kereskedésében jegyzik. A részvények, valamint a részvények után fizetett osztalék HUF-ban denomináltak. A 2015. év után fizetendő osztalékról az III/5. Osztalék pont tartalmaz információt.

2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Árbevétel aktív időbeli elhatárolása	5.016	-
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10.284	9.225
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása, kapcsolt	-	1.556
Aktív időbeli elhatárolások	15.300	10.781

3. Források**3.1. Saját tőke**

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás
Jegyzett tőke	250.157	250.157	0
Eredménytartalék	4.999.549	5.185.576	186.027
Lekötött tartalék	939.251	944.561	5.310
Mérleg szerinti eredmény	191.337	22.116	-169.221
Saját tőke összesen	6.380.294	6.402.410	22.116

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

A visszavásárolt saját részvények adatai a következők:

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Darabszám	549.076	549.076
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	10.982	10.982



GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2015. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Szállítók	18.647	21.300
Szállítók, kapcsolt	3.242	-
Fizetendő osztalék	2.040.329	2.462.235
Egyéb	72.757	78.522
Rövid lejáratú kötelezettségek	2.134.975	2.562.057

3.3. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Könyvvizsgálati díj	10.500	10.500
Egyéb időbeli elhatárolás	14.621	6.934
Passzív időbeli elhatárolások	25.121	17.434

4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni egyenlegek

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Belföldi vevők, kapcsolt	121.860	169.832
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben (kölcson)	1.796.662	1.816.856
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben (osztalék)	2.200.000	2.400.000
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (egyéb)	705	-
Költségek aktív időbeli elhatárolása, kapcsolt	-	1.556
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	4.119.227	4.388.244
Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31
Szállítók, kapcsolt	3.242	-
Költségek passzív időbeli elhatárolása, kapcsolt	8.750	-
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség	11.992	-



III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések a 2015.01.01-2015.12.31-es időszakra vonatkozóan

1. Értékesítés nettó árbevétele

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Ügyviteli és menedzsment díj, kapcsolt	594.910	718.227
Egyéb bérleti díj, kapcsolt	5.016	14.289
Ügyviteli szolgáltatások	3.889	6.983
Értékesítés nettó árbevétele	603.815	739.499

A Társaság bevételei kizárólag belföldről származnak.

2. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
Könyvvizsgálati díj	25.313	25.200
Tőzsdei szolgáltatás	42.121	47.058
Bérszámfejtés	5.215	5.719
Jogi szolgáltatás	47.331	30.587
Informatikai szolgáltatás	17.988	18.291
Egyéb igénybevett szolgáltatások	36.487	30.761
Egyéb igénybevett szolgáltatások, kapcsolt	12.031	49.769
Igénybevett szolgáltatások értéke	186.486	207.385

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

3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Árbevétel	599.926	732.516
Osztalék	2.200.000	2.400.000
Kamat	23.440	20.194
Bevételek összesen	2.823.366	3.152.710
Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Bérleti díj	9.636	40.442
Üzemeltetési és közüzemi díjak	4.667	15.970
Ráfordítások összesen	14.303	56.412

4. Társasági adó

	2014.12.31.	2015.12.31.
Adózás előtti eredmény	2.233.118	2.488.870
Adóalap csökkentő tételek összesen	2.243.515	2.517.191
Értékcsökkenés - adótörvény szerinti	28.992	42.097
Értékcsökkenés kivezetés - számvitel szerinti	-	29.906
Kapott osztalék	2.200.000	2.400.000
Elhatárolt veszteség	14.523	45.188
Adóalap növelő tételek összesen	24.919	73.509
Értékcsökkenés - számvitel szerinti	24.919	36.127
Értékcsökkenés kivezetés - adótörvény szerinti	-	37.382
Adóalap	14.522	45.188
Társasági adó	1.452	4.519
Adózott eredmény	2.231.666	2.484.351

5. Kapott osztalék

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. (a Társaság leányvállalata) 2015. évi adózott eredményéből 2.400.000 EUR osztalékot fizet a Társaságnak.



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)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Munkavállalók	6	7	197.414	189.864	22.274	22.032
Vezető tisztségviselők	5	5	51.887	46.565	-	-

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

Az eredménykimutatás Személyi jellegű egyéb kifizetések sora 6.884 EUR reprezentációs költséget is tartalmaz.

A Társaság leányvállalatainak átlagos állományi létszáma (fő):

Társaság	2014	2015
Graphisoft Park Kft.	4	5
Graphisoft Park Services Kft	5	6

2. Igazgatótanács, audit bizottság, ügyvezetés

Az Igazgatótanács (IT) tagjai:

Bojár Gábor	elnök	(1125 Budapest, Lóránt u. 14.)
Dr. Martin Hajdu György	tag	(1026 Budapest, Széplak u. 11.)
Dr. Kálmán János	tag	(1122 Budapest, Rókushegyi lépcső 14.)
Kocsány János	tag	(1031 Budapest, Almási Balogh Lóránd u. 1. D.)
Szigeti András	tag	(1037 Budapest, Góbé u. 18.)

Az Audit Bizottság (AB) tagjai:

Dr. Kálmán János	elnök	(1122 Budapest, Rókushegyi lépcső 14.)
Dr. Martin Hajdu György	tag	(1026 Budapest, Széplak u. 11.)
Szigeti András	tag	(1037 Budapest, Góbé u. 18.)

A társaság vezérigazgatója Kocsány János (1031 Budapest, Almási Balogh Lóránd u. 1. D. épület).

GRAPHISOFT PARK SE

Kiegészítő melléklet a 2015. évi éves beszámolóhoz

Adatok EUR-ban, ha másképp nem jeleztük

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

	2014. december 31.		2015. december 31.	
Név, pozíció	Részvények	Részesedés	Részvények	Részesedés
	(db)	(%)	(db)	(%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	3.511.538	28,09	3.514.538	28,11
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérig.	180.913	1,45	180.913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	6.000	0,05	9.000	0,07
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérig.	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	5.387.705	43,09	5.390.705	43,11

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) valamint Goór Ágnes (reg.szám.: 192592), 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 18.000 EUR (a Társaság konszolidált éves beszámolójával együtt). A könyvvizsgáló 7.200 EUR értékben egyéb számviteli szolgáltatást nyújtott a Társaság részére az üzleti év során.

5. Beszámoló elfogadása

A Társaság 2015. évi éves beszámolóját a Graphisoft Park SE éves rendes közgyűlése 2016. április 28-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés törzsrésztvényenként 72 HUF, összesen 725.947.056 HUF (2.318.431 EUR 2015. december 31-ei árfolyamon), dolgozói résztvényenként 24 HUF, összesen 45.028.008 HUF (143.804 EUR 2015. december 31-ei árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött.

V. Cash-flow kimutatás

Sor.	Megnevezés	Előjel	2014.12.31	2015.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	2.233.118	2.488.870
2.	Elszámolt amortizáció	+	24.919	36.127
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	-	-
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	13.971	2.653
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	-1.011.777	424.428
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	-72.795	-7.687
9.	Vevőkövetelés változása	- / +		
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	-1.159.329	-2.670.271
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	-11.549	4.519
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-1.452	-4.519
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	-2.040.329	-2.462.235
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-2.025.224	-2.188.115
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-73.294	-70.435
15.	Befektetett eszközök eladása	+	-	11.000
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	2.200.000	2.400.000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		2.126.706	2.340.565
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	-	-
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	-	-
19.	Hitelfelvétel	+	-	-
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése	+	-	-
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	-126.342	-
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		-126.342	0
IV.	Pénzeszközök változása		-24.860	152.450

Budapest, 2016.április 28.


A vállalkozás vezetője



VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Arány %
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>3 438 930</u> 8 540 390	<u>3 462 239</u> 8 981 901	40,27	38,55	95,73
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>5 086 160</u> 8 540 390	<u>5 508 881</u> 8 981 901	59,55	61,33	102,99
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>6 380 294</u> 3 438 930	<u>6 402 410</u> 3 462 239	185,53	184,92	99,67
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>6 380 294</u> 101 749	<u>6 402 410</u> 125 152	6270,62	5115,71	81,58
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>6 380 294</u> 8 540 390	<u>6 402 410</u> 8 981 901	74,71	71,28	95,41
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>2 134 975</u> 8 540 390	<u>2 562 057</u> 8 981 901	25,00	28,52	114,11

LIKVIDITÁSI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Arány %
Likviditási ráta	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>5 086 160</u> 2 134 975	<u>5 508 881</u> 2 562 057	238,23	215,02	90,26
Likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>23 682</u> 2 134 975	<u>176 132</u> 2 562 057	1,11	6,87	619,76

PÉNZÜGYI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Arány %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>4 123 227</u> 2 134 975	<u>4 388 188</u> 2 562 057	193,13	171,28	88,69
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>2 134 975</u> 8 540 390	<u>2 562 057</u> 8 981 901	25,00	28,52	114,11



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

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	39 961	558			40 519	39 867	652					40 519	0
Szellemi termék					0							0	0
Üzleti vagy cégérték					0							0	0
Immateriális javakra adott előlegek					0							0	0
Immateriális javak érték helyesbítése					0							0	0
Kisértékű immateriális javak					0							0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	39 961	558	0	0	40 519	39 867	652	0	0	0	0	40 519	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0							0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	186 699	69 877	40 905		215 671	84 950	35 475			29 906		90 519	125 152
Tenyészállatok					0							0	0
Beruházások, felújítások		70 435	70 435		0							0	0
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					0							0	0
Kisértékű tárgyi eszközök					0							0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	186 699	140 312	111 340	0	215 671	84 950	35 475	0	0	29 906	0	90 519	125 152
Mindösszesen:	226 660	140 870	111 340	0	256 190	124 817	36 127	0	0	29 906	0	131 038	125 152

adatok EUR-ban

ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2015. 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 2015-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, egyéb pénzügyi és általános adminisztráció) biztosítása a leányvállalatok számára.

2015. eseményei

A Társaság 2015-ben teljes körűen ellátta a cégcsoport ügyvezetési és ügyviteli tevékenységeit. A Társaság 739 ezer eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok számára nyújtott és piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik.

2016. évi tervek

A Társaság 2016-ban 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 2015. 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, 2016.április 28.


Kocsány János
vezérigazgató