

GRAPHISOFT PARK SE

ÉVES JELENTÉS 2009



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

	IFRS	IFRS
	2008	2009
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	6.503	6.840
Működési költség	(968)	(1.040)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	72
EBITDA	5.551	5.872
Értékcsökkenés és amortizáció	(2.566)	(3.268)
Üzemi eredmény	2.985	2.604
Nettó kamatköltség	(985)	(1.940)
Üzemi eredmény és nettó kamat*	2.000	664
Árfolyamkülönbözet	(1.261)	(662)
Adózás előtti eredmény	739	2
Nyeréségadó	(208)	(90)
Éves eredmény	531	(88)
EBITDA ráta (%)	85,4	85,8
Üzemi eredmény ráta (%)	45,9	38,1
Mérlegfőösszeg	85.066	79.913
Ingtatlanok bekerülési költségen	64.061	68.444
Ingtatlanok valós értéken**	134.269	126.182
Nettó adósság	41.043	45.662
Alkalmazottak száma (záró)	14	12
EUR/HUF (nyitó)	253,35	264,78
EUR/HUF (záró)	264,78	270,84
EUR/HUF (átlag)	251,25	280,58

* Az EUR alapú hitelállomány 2008. évi jelentős (35 millió EUR) növekedése, és az a tény, hogy bevételeinek majdnem teljes összege EUR-hoz kötött, indokoltta tette a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatását a 2009-es pénzügyi évtől kezdődően. Az áttérés jelentősen csökkenti az árfolyamváltozások hatásait, mivel az EUR alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken nem keletkezik árfolyamkülönbözet; ugyanakkor a Csoport számára kockázatot jelent a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyamkülönbözet. A tényleges teljesítmény jobb bemutatása, illetve az időszakok jobb összehasonlíthatóság érdekében az adózás előtti eredményt az árfolyamváltozások hatása nélkül is bemutatjuk.

** A befektetési célú ingatlanok valós értékét a Konszolidált éves beszámoló 11. megjegyzésében mutatjuk be.



Tisztelt Részvényeseink,

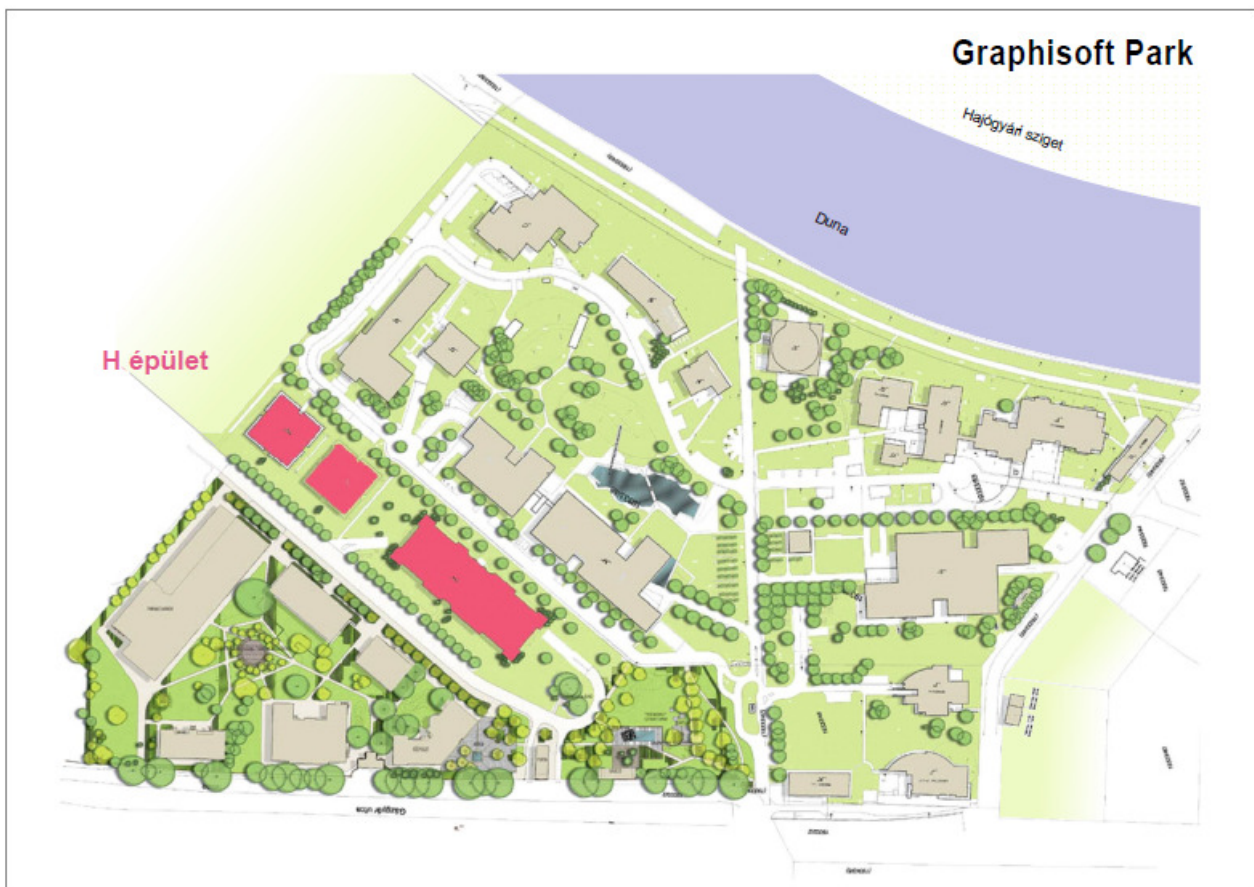
Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park üzleti céljainak megvalósulását az alábbi nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási tevékenység,
- Pénzügyi eredmények,
- Egyéb kiemelt események.

Fejlesztési tevékenység

Graphisoft Park - H épület és egyéb fejlesztések

A Park fejlesztési tevékenységének gerincét az elmúlt időszakban a H iroda- és laborépület kivitelezési munkái képezték. Az épület építési munkái 2007. decemberében kezdődtek és 2009. áprilisában fejeződtek be. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m², ami 12.800 m² bérbe adható iroda- és laborterületet, 2.400 m² raktárterületet és háromszintes, 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas felszín alatti mélygarázst foglal magába.



Az épület egyik szárnyát (Hx, 6.500 m²) iroda, míg a másik két szárnyát (Hy és Hz összesen 6.300 m²) iroda és labor funkcióval alakítottuk ki.



Két meglévő bérlőnk, az amerikai központú biotechnológiai cég, az AMRI, illetve a magyar nanotechnológiai vállalat, a Thales a rendelkezésre álló laboratóriumi terület további növelésére tartott igényt. A Ház épületet eleve az AMRI funkcionális igényeinek megfelelően alakítottuk ki, és 2009. áprilisában a bérlő részére átadtuk. Az AMRI átköltözését követően a D épület megüresedett területeit a Thales igényeinek megfelelően újítottuk fel. A Thales az épületbe augusztusban beköltözött.

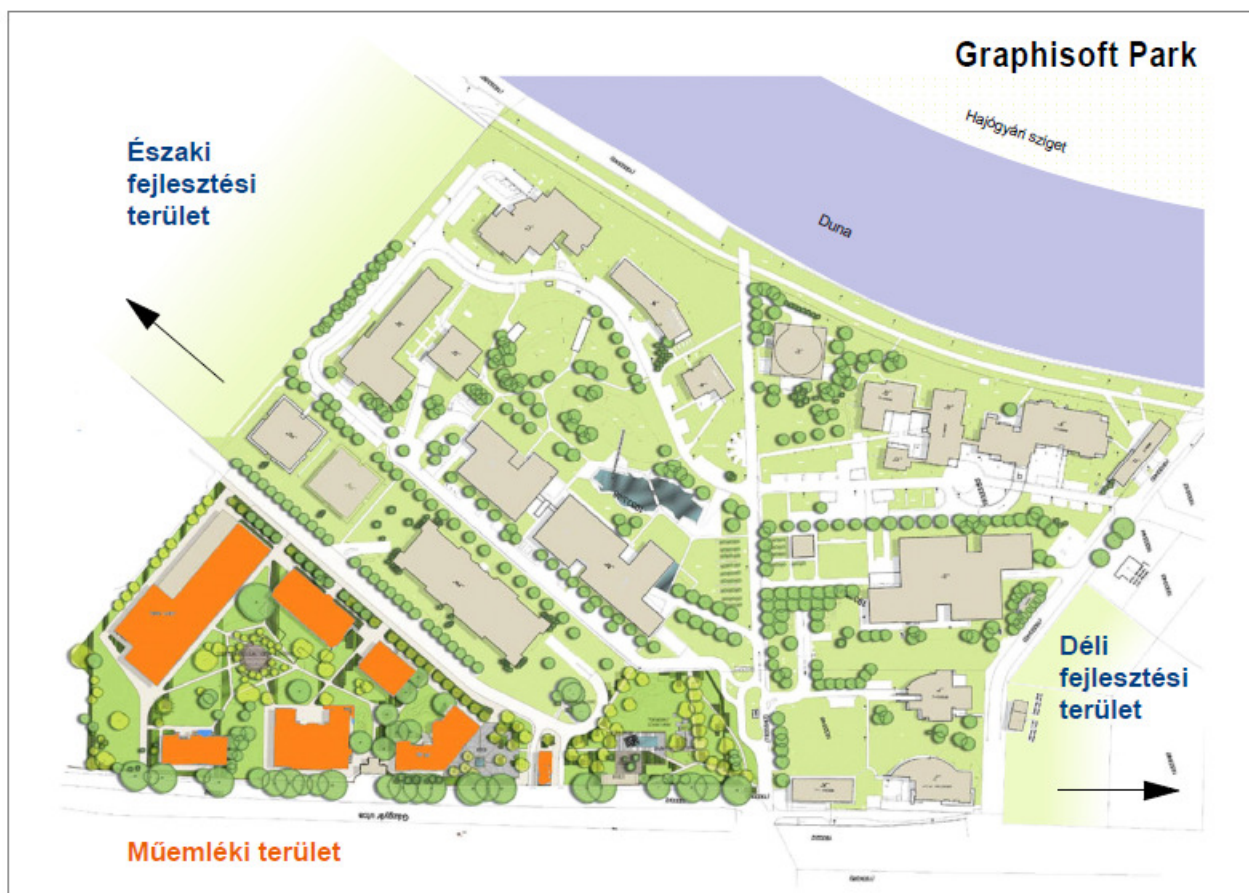
Az új fejlesztésekkel párhuzamosan folytattuk a meglévő épületek korszerűsítését. Ezek a feladatok egyrészt az épületek karbantartását, másrészt a jövőbeni bérbeadási kondíciók javítását szolgálják. Ezen munkák keretében befejeztük a központi és másik két étterem felújítását és korszerűsítését, ami a kapacitás jelentős bővülését eredményezte, és elvégeztük a GD épület külső árnyékolóinak szerelését.

A negyedik negyedében hat új bérlővel kötött megállapodás alapján mintegy 1.000 m² iroda kialakítását végeztük el a bérlői igényeknek megfelelően.

Új fejlesztési területek

A 2008-ban vásárolt, összesen közel 7,5 hektár fejlesztési terület, amely magába foglalja a Gázgyár műemléki tömbjének épületegyüttesét, mellé 2009-ben további 2 hektár területet vásároltunk a Park szomszédságában. Az új fejlesztési területeket a következő területi egységekbe soroljuk:

- Műemléki terület: 2,38 hektár terület 14.000 m² műemléki épülettel,
- Északi fejlesztési terület: 3,20 hektár szabad fejlesztési terület,
- Déli fejlesztési terület: 3,76 hektár szabad fejlesztési terület.



A három területi egységen lehetőség van 14.000 m² műemléki épület felújítására és hasznosítására, valamint további 65.000 m² irodaterület fejlesztésre.



A műemlék épületek rossz állapota miatt a vásárlás után azonnal elkezdünk és az év során folyamatosan végeztük az állagmegóvó karbantartási munkákat, a közművek állapotának felmérését és a szükséges kiváltások elkészítését annak érdekében, hogy az épületek közmű ellátása biztosított legyen.

A fejlesztési területeken elkezdünk a régészeti kutatómunkát, a régi, elavult közművek visszabontását, a területre vonatkozó részletes koncepcióterv kidolgozását, illetve az új közműhálózat tervezését és egyeztetését a szolgáltató társaságokkal.

A Budapesti Történeti Múzeum szakértőinek közreműködésével jelentős régészeti feltárást végeztünk a Déli fejlesztési területen. A téli időjárási körülmények beálltaig a terület mintegy 40%-át sikerült feltárni. A munkálatok tavasszal folytatódnak.

Célunk, hogy egy konkrét fejlesztési igény esetén minél rövidebb határidőt tudjunk ajánlani potenciális bérlőink részére.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek (pl. 'Generátorház') miatti hasznosítási korlátozás.

A területekre vonatkozó változtatási tilalom 2010. februárjában megszűnt.

Bérbeadási tevékenység

Az irodapark 2009. év elején meglévő irodaállományának (a H épület átadása előtt rendelkezésre álló 33.000 m² iroda- és laborterület) kihasználtsága a kedvezőtlen piaci feltételek ellenére 92%-ról 94%-ra javult az év során a következő bérbeadási eseményeknek köszönhetően:

- a H épületbe költöző AMRI helyét a Thales foglalta el a D épületben augusztustól,
- 6 új bérlővel kötöttünk megállapodást mintegy 1.000 m² iroda bérletére a második félévben.

Szintén kedvező fejlemény, hogy az egyik nagy bérlőnk a bérleti szerződését változatlan feltételek mellett 5 évvel meghosszabbította.

A H épület áprilisi átadásával az irodaparkban rendelkezésre álló iroda- és laborterület 33.000 m²-ről 45.000 m²-re nőtt. A H épület kiadására tett erőfeszítéseink ellenére csupán az épület 25%-át adtuk bérbe 2009-ben, tekintettel arra, hogy:

- a H_z épületet az AMRI részére áprilisában adtuk,
- a H_x és H_y épületek területeire bérleti szerződést egyelőre nem kötöttünk.

Fentiek eredményeként az irodaállomány kihasználtsága az év végén 77%-os. Bár léteznek előrejelzések az általános gazdasági válság elmúlásáról, a budapesti ingatlanpiaci helyzet a negyedik negyedévben tovább romlott, az irodaterületek üresedési mutatója elérte a 22%-ot. Ezen tényeket figyelembe véve a kihasználtság gyors és jelentős javulásával egyelőre nem számolunk.



Pénzügyi eredmények

2009. évi eredmények

6.840 ezer EUR árbevétel és 5.872 ezer EUR EBITDA mellett 2.604 ezer EUR üzemi nyereséggel zártuk az évet. A 2.602 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítás a következő tételekből áll össze: 1.940 ezer EUR nettó kamatköltség (2.745 ezer EUR kamatköltség és 805 ezer EUR kamatbevétel), és 662 ezer EUR árfolyamveszteség.

Az árfolyamkülönbsétek nélkül számított adózás előtti eredmény (üzemi eredmény és nettó kamat) 664 ezer EUR nyereség. Az eredmény az alábbi főbb tényezők hatására csökkent az előző évi 2.000 ezer EUR-hoz képest:

- a H épületből származó bevételnövekedés: + 0,4 millió EUR,
- a H épület addicionális értékcsökkenése: - 0,7 millió EUR,
- a hitelállomány többlet kamatköltsége: - 0,4 millió EUR,
- a készpénzállomány csökkenő kamatbevételei: - 0,6 millió EUR.

2009-től, a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken, kiemelten a bankhiteleken (55,4 millió EUR), nem keletkezik árfolyamkülönbség, ugyanakkor (bár az eddigieknél jóval kisebb mértékű) kockázatot jelent a HUF alapú pénzügyi eszközökön, kiemelten a pénztartalékokon, és kötelezettségeken keletkező árfolyamkülönbség.

Az év során tapasztalt nagymértékű EUR/HUF árfolyamingadozás nyomán a vezetés úgy döntött, hogy az árfolyamkülönbséti kockázatok további csökkentése érdekében a későbbi fejlesztésekre tartalékolt pénzeszközöket a jövőben EUR-ban tartja. Mivel az átváltás a könyv szerinti árfolyamnál magasabb EUR/HUF árfolyam (gyengébb HUF) mellett történt, jelentős egyszeri árfolyamveszteséget könyveltünk el, továbbá lemondunk a magasabb HUF kamatbevételről is. Ezzel a lépéssel ugyanakkor a jövőre vonatkozóan az árfolyamingadozások kockázata jelentősen csökkent.

2010. évi előrejelzés

A 2010. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk az épületek jelenlegi, 77%-os kihasználtsága mellett (zárójelben a 2009-es tényadatok):

- 7,1 (6,84) millió EUR bérleti díj bevétel,
- 6,1 (5,87) millió EUR EBITDA,
- 3,7 (3,27) millió EUR értékcsökkenési leírás,
- 2,1 (1,94) millió EUR nettó kamatköltség,
- 0,3 (0,66) millió EUR üzemi eredmény és nettó kamat,
- 0,2 (0,09) millió EUR nyereségadó,
- 0,1 (- 0,09) millió EUR éves eredmény.

Az árfolyamkockázat mérséklésével tehát várhatóan elkerülhető, hogy a nettó eredmény negatívba forduljon, de ha az év végére elért 77%-os kihasználtságot nem sikerül tovább növelni, akkor a várt 0,3 millió EUR bevételnövekedés nem tudja ellensúlyozni a H épület egész évre jelentkező értékcsökkenés növekedését, valamint az új beruházások nyomán megnövekedett kamatkiadást, melyet a jövőben kisebb mértékben tud mérsékelni a csökkenő kamatbevétel.



Kiemeljük, hogy a tényleges eredmény jelentősen eltérhet az előrejelzéstől, elsősorban a kihasználtsági szint változásának hatására. További, az eredményt lényeges mértékben befolyásoló tényezők a következők: az irodapiaci bérleti díjak, az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR és a BUBOR kamatszintek, valamint a jogszabályi környezet változásai.

Egyéb kiemelt események

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötöttünk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel. A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységekre is.

2009. áprilisában 10%-os tulajdonrészt szereztünk az AIT-ben. A részesedés értéke 30 millió HUF (100 ezer EUR a részesedés megszerzésekor érvényes árfolyamon).

Jövőre vonatkozó kijelentések – Az Éves Jelentés jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Ezen kijelentések a jelenlegi tervek, becslések és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításoktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az Éves Jelentés legjobb tudomásunk szerint megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetére.

Budapest, 2010. március 30.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2009. december 31-ével végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2010. március 30.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2009. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	2-3
Konszolidált mérleg	4
Konszolidált eredménykimutatás	5
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	6
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	7
Konszolidált cash flow kimutatás	8
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	9-40

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
részvényesei részére

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2009. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 79.913 ezer euró a mérleg szerinti eredmény 88 ezer euró veszteség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

2.) A Társaság 2008. évi az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített összevont (konszolidált) éves beszámolójáról 2009. március 30-án korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

3.) Az összevont (konszolidált) éves beszámolóban a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

4.) A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

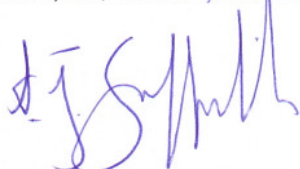
5.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés lényegesebb becslései ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódik, és nem tartalmazza egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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

Vélemény

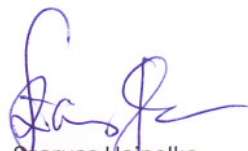
7.) A könyvvizsgálat során a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság összevont (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban készítették el. Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés az összevont (konszolidált) éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. március 30.



Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Szarvas Hajnalka

Bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 005105

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2009. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2008. december 31.	2009. december 31.
Pénzeszközök	4	18.528	1.688
Értékpapírok	5	-	8.022
Vevők	6	394	444
Készletek	7	989	7
Adókövetelés	15	303	558
Egyéb forgóeszközök	8	530	287
Forgóeszközök		20.744	11.006
Befektetési célú ingatlanok	9, 11	64.061	68.444
Egyéb tárgyi eszközök	9	141	178
Immateriális javak	10	37	23
Részesedések	12	-	100
Halasztott adókövetelés	22	83	162
Befektetett eszközök		64.322	68.907
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		85.066	79.913
Rövid lejáratú hitelek	13	1.265	1.600
Szállítók	14	1.218	473
Adókötelezettség	15	55	174
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16	3.709	742
Rövid lejáratú kötelezettségek		6.247	2.989
Hosszú lejáratú hitelek	13	55.623	53.841
Hosszú lejáratú kötelezettségek		55.623	53.841
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		61.870	56.830
Jegyzett tőke	1.3	213	213
Eredménytartalék		23.613	23.527
Halmozott átváltási különbözet		(630)	(657)
Saját tőke		23.196	23.083
FORRÁSOK ÖSSZESEN		85.066	79.913

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2008. december 31.	2009. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	17	6.503	6.840
Árbevétel		6.503	6.840
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	(74)	(133)
Személyi jellegű költség	18	(391)	(460)
Egyéb működési költség	18	(503)	(447)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10	(2.566)	(3.268)
Működési költség		(3.534)	(4.308)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	19	16	72
ÜZEMI EREDMÉNY		2.985	2.604
Kamatbevétel	20	1.148	805
Kamatköltség	20	(2.133)	(2.745)
Árfolyamkülönbözet	21	(1.261)	(662)
Pénzügyi eredmény		(2.246)	(2.602)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		739	2
Nyereségadó	22	(208)	(90)
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY		531	(88)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		531	(88)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	24	0,05	(0,01)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	24	0,05	(0,01)

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2008. december 31.	2009. december 31.
Mérleg szerinti eredmény		531	(88)
Átváltási különbözet		(881)	(27)
Egyéb átfogó jövedelem		(881)	(27)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(350)	(115)

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Saját részvény 23. megjegyzés	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke összesen
2008. január. 1.	213	-	23.082	251	23.546
Mérleg szerinti eredmény	-	-	531	-	531
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(881)	(881)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2008. december 31.	213	-	23.613	(630)	23.196
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(88)	-	(88)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(27)	(27)
Részvényalapú juttatás*	-	-	2	-	2
2009. december 31.	213	-	23.527	(657)	23.083

* 23. megjegyzés

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008. december 31.	2009. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	739	2
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	2.566	3.268
Egyéb tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(2)	-
Kamatköltség	2.133	2.745
Kamatbevétel	(1.148)	(805)
Követelések leírása	-	10
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	1.224	75
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(87)	75
Készletek (növekedése) / csökkenése	(989)	982
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	1.495	(1.631)
Fizetett nyereségadó	(553)	(287)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	5.378	4.434
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(20.988)	(9.713)
Fizetett kamat (aktivált)	(215)	(56)
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítéséből származó jövedelem	5	-
Részesedés vásárlása	-	(100)
Értékpapír vásárlása	-	(8.022)
Kapott kamat	1.082	776
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(20.116)	(17.115)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hitelfelvétel	35.000	-
Hiteltörlesztés	(836)	(1.447)
Fizetett kamat	(2.017)	(2.688)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	32.147	(4.135)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	17.409	(16.816)
Pénzeszközök az év elején	994	18.528
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	125	(24)
Pénzeszközök az év végén	18.528	1.688

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztést a Graphisoft Park SE fő leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. és annak két leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. és a GP3 Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. harmadik leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el 2009-től.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett társaságok. A Csoport székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7., Magyarország. Az alkalmazotti létszám 2009. december 31-én 12 fő (2008. december 31-én 14 fő) volt.

A Csoport üzleti tevékenységeinek és ingatlanainak adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Társaság	Tevékenység	Ingatlanok
Graphisoft Park SE	Holdingtevékenység, szolgáltatások a leányvállalatok számára	-
Graphisoft Park Kft.	Ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás	8,26 hektár területű modern üzleti park, amely magába foglal 9, összesen több mint 45 ezer m2 iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi épületet és 1 kiszolgáló épületet ('Park')
Graphisoft Park Universitas Kft.	Ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás	2,38 hektár fejlesztési terület régi műemlék épületekkel ('Műemléki terület')*, valamint 1,2 hektár (Északi fejlesztési terület)* illetve 3,76 hektár ('Déli fejlesztési terület')* szabad fejlesztési terület
GP3 Kft.	Ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás	2,0 hektár szabad fejlesztési terület ('Északi fejlesztési terület')*
Graphisoft Park Services Kft.	Ingatlanok üzemeltetése, bérlői szolgáltatások	-

* Az új fejlesztési területeket menedzsment és jelentési szempontból a következő területi egységekbe soroljuk:

- Műemléki terület - 2,38 hektár terület 14 ezer m2 műemléki épülettel,
- Északi fejlesztési terület - 3,20 hektár szabad fejlesztési terület,
- Déli fejlesztési terület - 3,76 hektár szabad fejlesztési terület.

A három területi egységen lehetőség van 14 ezer m2 műemléki épület felújítására és hasznosítására, illetve további 65 ezer m2 irodaterület fejlesztésre.

Az ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit a kiegészítő melléklet 9. és 11. megjegyzésében mutatjuk be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.2. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Moskovits Péter	tag	2008. április 30.	2011. május 31.
Vásárhelyi István	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Moskovits Péter és Vásárhelyi István. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

1.3. Részvényinformációk

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. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	Pozíció	2008. december 31.		2009. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		3.897.964	36,68	3.899.114	36,69
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági ig.	-	0,00	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	-	0,00	150	0,00
5% feletti részvényesek		1.980.003	18,62	1.992.122	18,73
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		905.674	8,52	917.793	8,63
Egyéb részvényesek		4.526.193	42,56	4.513.924	42,45
Saját részvények**		227.514	2,14	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

** A saját részvények adatait a 23. megjegyzésében ismertetjük.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

A Graphisoft Park Csoport konszolidált éves beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, a konszolidált éves beszámoló készítésének időpontjában hatályos és a Graphisoft Park Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. Így a konszolidált éves beszámoló az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban van, valamint a magyar számviteli törvény konszolidált beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz, mely utóbbi az EU által befogadott IFRS szabályokra hivatkozik.

Az IFRS szerinti beszámoló elkészítése kritikus számviteli becslések megtételét, valamint vezetői döntések meghozatalát követeli meg a Csoport számviteli politikájának alkalmazása során. A magas szintű döntéseket igénylő, illetve kiemelten összetett területeket, továbbá a konszolidált éves beszámoló szempontjából jelentősnek minősülő feltételezéseket és becsléseket a 3. megjegyzésben mutatjuk be.

2.2. Változások a számviteli politikában

2009-ben a Csoport átvette a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (az IASB) és az IASB mellett működő International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) által kiadott valamennyi új és átdolgozott, a 2009. január 1-jén kezdődő számviteli időszakokra érvényes standardot és értelmezést. Azokban az esetekben, amikor egy standard átmeneti rendelkezései megengedik a standard átvétele kezdetének meghatározását, a Csoport döntése értelmében a standardot 2009. január 1-jétől előremutatóan alkalmazzuk, kivéve az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések, az IAS 23 Hitelfelvételi költségek és az IAS 38 Immateriális javak standardok módosításainak átvételét, amelyek átvétele 2008. január 1-jével történt meg. Ezeknek a módosított standardoknak és értelmezéseknek a bevezetése nem volt hatással a Csoport pénzügyi teljesítményére vagy helyzetére, azonban egyes esetekben további közzétételi kötelezettségeket – egyes esetekben a számviteli alapelvek módosítását – tettek szükségessé. A számviteli alapelvek módosítása a következő új vagy módosított standardok bevezetésének eredménye:

- IAS 1 – A beszámoló bemutatása (átdolgozott standard)
- IAS 16 – Ingatlanok, gépek és berendezések
- IAS 19 – Munkavállalói juttatások
- IAS 20 – Állami támogatások elszámolása és az állami közreműködés közzététele
- IAS 23 – Hitelfelvételi költségek
- IAS 27 – Konszolidált és egyedi beszámolók (átdolgozott standard)
- IAS 28 – Befektetések társult vállalkozásokban
- IAS 31 – Érdekeltségek közös vezetésű vállalkozásokban
- IAS 32 – Pénzügyi instrumentumok: bemutatás
- IAS 36 – Eszközök értékvesztése
- IAS 38 – Immateriális javak
- IAS 39 – Pénzügyi instrumentumok: elszámolás és értékelés
- IAS 40 – Befektetési célú ingatlanok
- IFRS 1 – Az IFRS-ek első alkalmazása (átdolgozott standard)
- IFRS 2 – Részvény alapú juttatások
- IFRS 3 – Üzleti kombinációk (átdolgozott standard)
- IFRS 7 – Pénzügyi instrumentumok: közzététel
- IFRS 8 – Működési szegmensek
- IFRIC 15 – Ingatlan-beruházási szerződések

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A változások főbb hatásai a következőképpen foglalhatók össze:

IAS 1 A beszámoló bemutatása (átdolgozott standard): Az átdolgozott standard elkülöníti a saját tőke tulajdonosi és nem-tulajdonosi változásait. A kimutatás a saját tőke változásairól csak a tulajdonosokkal folytatott tranzakciókat tartalmazza, a nem tulajdonosokkal folytatott tranzakciókból eredő saját tőke változásokat egy különálló tételként mutatja be. A standard továbbá bevezeti az átfogó jövedelemkimutatást, amely együtt mutat be minden megjelenített bevétel- vagy ráfordításelemet, egyetlen egységes, vagy két különálló, de összekapcsolódó kimutatásban. A Csoport az átfogó jövedelemkimutatást két különálló, de összekapcsolódó kimutatásban mutatja be.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések: A 'nettó eladási ár' kifejezés az 'értékesítés költségeivel csökkentett valós érték' kifejezésre változott. Azokat a bérbeadási céllal tartott ingatlanokat, gépeket és berendezéseket, amelyek a bérleti idő lejártával rendszeresen, a szokásos üzleti tevékenység keretében eladásra kerülnek, át kell sorolni a készletek közé, és ott értékesítési célú készletekként kimutatni.

IAS 19 Munkavállalói juttatások: Felülvizsgálatra kerültek a következő fogalmak: 'múltbeli szolgálat költsége', a 'juttatási eszközön elért hozam', 'rövid távú' és 'egyéb hosszú távú' munkavállalói juttatások. Rövidítésként számolandók el a program azon módosításai, melyek csökkenést eredményeznek a jövőbeni szolgálathoz tartozó juttatásokban. A függő kötelezettségek megjelenítésére vonatkozó utalás kikerült a standardból, hogy összhangban legyen az IAS 37-tel.

IAS 20 Állami támogatások elszámolása és az állami közreműködés közzététele: A módosítás értelmében a jövőben kamatmentesen vagy alacsony kamatra kapott kölcsönök nem mentesülnek a kamatszámítási követelmény alól. A kapott összeg és a diszkontált összeg közötti különbözetet állami támogatásként kell elszámolni. Emellett különböző kifejezések módosításra kerültek, hogy összhangban legyenek más IFRS-ekkel.

IAS 23 Hitelfelvételi költségek: A módosítás értelmében akkor kell a hitelfelvételi költségeket aktiválni, ha egy minősített eszközhöz rendelhetőek. A minősített eszköz olyan eszköz, melynek elkészítéséhez, használatba vételéhez vagy értékesítéséhez jelentős idő szükséges.

IAS 28 Befektetések társult vállalkozásokban: Ha a társult vállalkozásban lévő befektetés értékelése valós értéken történik az IAS 39 alapján, akkor az IAS 28 közzétételi kötelezettségei közül csak a következőt kell megtenni: bármilyen jelentős korlátozás jellegét és mértékét, amely a társult vállalkozásra vonatkozóan korlátozza a befektető számára történő pénz vagy hitel visszafizetést. A társult vállalkozásban lévő befektetés értékvesztési teszt szempontjából egyedi eszköznek minősül. Ennek alapján az értékvesztési teszttel megállapított értékvesztést nem lehet hozzárendelni a befektetéshez kapcsolódó goodwill-hoz.

IAS 31 Érdekeltségek közös vezetésű vállalkozásokban: Ha a közös vezetésű vállalkozásokban lévő érdekeltségek értékelése valós értéken történik az IAS 39 alapján, akkor az IAS 31 közzétételi kötelezettségei közül csak a következőt kell megtenni: a vállalkozó és a közös vezetésű vállalkozás kötelezettségvállalásait, valamint összefoglaló pénzügyi adatokat a közös vállalkozás eszközeiről, kötelezettségeiről, bevételeiről és ráfordításairól.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás és IAS 1 A beszámoló bemutatása – eladható pénzügyi instrumentumok és felszámoláskor felmerülő kötelezettségek: Az IAS 32 és az IAS 1 módosítása tőkeként történő kezelést ír elő egyes eladható pénzügyi instrumentumokra, amennyiben azok bizonyos feltételeket teljesítenek.

IAS 36 Eszközök értékvesztése: Amennyiben az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték meghatározására diszkontált pénzáramokat használnak, további közzétételek szükségesek, ha a használati érték meghatározása is diszkontált pénzáramok alapján történik.

IAS 38 Immateriális javak: A reklámozásra és promóciós tevékenységekre fordított kiadásokat akkor kell ráfordításként kimutatni, amikor a vállalkozás az árukhoz hozzájut, illetve amikor a szolgáltatásokat átveszi. Emellett módosítások előírják, hogy az üzleti kombináció során azonosított immateriális javakat a goodwill-től elkülönítve kell nyilvántartani, még akkor is, ha kizárólag a kapcsolódó szerződéssel lehet elkülöníteni.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az egymást kiegészítő, azonos hasznos élettartammal rendelkező vagy a kizárólag egy másik immateriális jószággal együtt elkülöníthető immateriális javak egy eszközként is nyilvántarthatók.

IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: elszámolás és értékelés: A módosítás értelmében a derivatívákhoz kapcsolódó körülmények változása nem jelent átsorolást, így attól vagy el lehet tekinteni, vagy figyelembe lehet venni azt az eredménykimutatáson keresztül valóban értékelt eszközök közé történő besoroláskor az eszköz bekerülését követően. Törölték az IAS 39 szegmensre vonatkozó hivatkozását az instrumentumok fedezeteként történő megjelölésénél. Az adósság instrumentumok átértékelésére is a felülvizsgált effektív kamatlábat kell használni, amennyiben a valós értéken történő fedezeti elszámolás megszűnik.

IAS 40 Befektetési célú ingatlanok: A módosítás megváltoztatta a standard hatályát, így építés vagy fejlesztés alatt álló ingatlan, amelyet a jövőben befektetési céllal akarnak használni, befektetési célú ingatlannak minősül. Amennyiben ezeknek valós értékét nem lehet megbízhatóan meghatározni, a fejlesztés alatt álló ingatlant bekerülési értéken kell kimutatni addig, amíg a valós érték nem lesz meghatározható, vagy az építkezés befejeződik. Továbbá a módosítás megváltoztatta a számviteli politika önkéntes módosításának feltételeit, hogy az összhangban legyen az IAS 8-cal, így a lízing keretében tartott befektetési célú ingatlan könyv szerinti értéke a kapott értékelésnek a kimutatott kötelezettségekkel növelt értékével egyezik meg.

IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazása (átdolgozott standard): Az új standard az előző verzió tartalmát nem változtatta meg, de struktúrája eltér. A standard a korábbi IFRS 1 helyébe lép.

IFRS 2 Részvény alapú juttatások: A módosítás pontosítja a megszolgálási feltételeket, valamint a megszüntetés elszámolását.

IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzététel: A módosítások célja a valós érték meghatározásáról és a likviditási kockázatokról szóló közzétételek javítása. A valós értéken felvett tételeket egy háromszintű valós érték hierarchia alkalmazásával kell bemutatni. Be kell mutatni emellett a háromszintű valós értékelés alá tartozó tételek nyitó- és záró egyenlegei közötti levezetést, továbbá a valós érték hierarchia egyes szintjei közötti jelentős átsorolásokat. A módosítások tartalmazzák továbbá a likviditási kockázathoz tartozó közzétételek követelményeit a derivatív tranzakciók és a likviditásmenedzsment érdekében alkalmazott eszközöknél.

IFRS 8 Működési szegmensek: Az új standard szerint információkat kell bemutatni a vállalkozás működési szegmenseiről, és felváltja a korábbi követelményt a vállalkozás elsődleges (üzleti) és másodlagos (földrajzi) beszámolási szegmenseinek meghatározásáról.

IFRIC 15 Ingatlan-beruházási szerződések: Az értelmezés meghatározza, hogy mikor és hogyan kell megjeleníteni egy ingatlanegység eladásából származó bevételeket és a kapcsolódó ráfordításokat abban az esetben, amennyiben a kivitelező és a vevő még az ingatlan építésének befejezése előtt megállapodtak egymással. Továbbá azt is meghatározza, hogy miként lehet eldönteni egy szerződésről, hogy az IAS 11 vagy az IAS 18 hatálya alá tartozik.

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de a 2009. december 31-ig nem léptek hatályba:

IAS 27 Konszolidált és egyedi beszámolók (átdolgozott standard): Az átdolgozott standard a 2009. július 1-jén vagy ezután kezdődő évek vonatkozásában kötelező. Az átdolgozott standard szerint a leányvállalatokban fennálló tulajdoni hányadban bekövetkező változásokat a saját tőkében kell elszámolni akkor, ha a tranzakció nem eredményezi az irányítás elvesztését. Ennek következtében ezek a tranzakciók nem eredményeznek sem goodwill-t, sem nyereséget vagy veszteséget. Továbbá a leányvállalatokban meglevő irányítás elvesztésével járó tranzakciók nyeresége vagy vesztesége az eredményben számolandó el.

IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazása (átdolgozott standard): A módosítás 2010. január 1-jén lép hatályba. A vállalkozás felmentést kap az IFRIC 4 Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing elemet tartalmaz értelmezés alól az IFRS-ek első alkalmazásánál, ha a vállalkozás a korábban alkalmazott beszámolási standardok esetében is az IFRIC 4 követelményeivel megegyező számviteli politikát alkalmazott.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IFRS 2 Részvény alapú juttatások (módosítás): készpénz elszámolású részvényjuttatási tranzakciók: A módosítások a 2010. január 1-jén vagy azt követően kezdődő pénzügyi évek vonatkozásában lépnek hatályba és visszamenőlegesen kell alkalmazni azokat. Pontosítja, hogy a csoport leányvállalatai hogyan kezeljék a részvény alapú juttatásokat saját egyedi beszámolóikban. Az IFRS 2 módosításai beemelik azon útmutatásokat is, amelyeket korábban az IFRIC 8 Az IFRS 2 Hatálya, illetve az IFRIC 11 Csoport és Saját Részvény Tranzakciók értelmezések tartalmaztak. Az IFRIC 8 és az IFRIC 11 ezáltal visszavonásra kerülnek.

IFRS 3 Üzleti kombinációk (átdolgozott standard): Az átdolgozott standard a 2009. július 1-jén vagy ezután kezdődő évek vonatkozásában kötelező. Az átdolgozott standard több változást tartalmaz az üzleti kombinációk elszámolásával kapcsolatban, amelyek mind a goodwill-t, mind részesedés vásárlás évének eredményét, mind pedig a következő évek eredményét befolyásolják.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: A standard az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: Elszámolás és Értékelés standardot fogja helyettesíteni. A standard új követelményeket fogalmaz meg a pénzügyi eszközök besorolásával és értékelésével kapcsolatban, amelyeket 2013. január 1-jétől kezdődően kell alkalmazni. Az IFRS 9 szerint valamennyi pénzügyi eszközt tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kell felvenni. A standard továbbá megszünteti az IAS 39 szerint jelenleg meglévő értékesíthető és lejáratig tartott kategóriákat.

IFRIC 17 Nem pénzbeli kifizetések a tulajdonosok felé: Az értelmezés a 2009. július 1-jén vagy ezután kezdődő évek vonatkozásában kötelező. Az értelmezés útmutatást ad a számviteli kezeléshez arra vonatkozóan, ha a gazdálkodó egység nem pénzben, hanem más egyéb eszköz formájában juttat osztalékot a tulajdonosoknak.

IFRIC 18 Vevőktől átvett eszközök: Az értelmezés a 2009. július 1-jén vagy ezután kezdődő évek vonatkozásában kötelező. Az értelmezés útmutatást ad arra, hogy mikor és hogyan kell azon eszközöket megjeleníteni, amelyeket a vállalkozás a vevőitől kap, illetve azon pénzeszközöket, amelyeket bizonyos eszközök megépítéséhez vagy beszerzéséhez kap a vevőitől. A későbbiekben ezen eszközöket a vevők hálózathoz csatlakoztatására használják, illetve ezekkel biztosítanak számukra hozzáférést bizonyos árukhoz vagy szolgáltatásokhoz.

A Csoport nem vett át egyetlen olyan standardot sem, amelynek bevezetése nem volt kötelező. A vezetés megítélése szerint ezen a standardok és értelmezések jövőbeli bevezetésének nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

Az IFRS-ek módosítása:

Az IASB 2009. áprilisában bocsátotta ki a főként szabályokat összehangoló, szövegezéseket tisztázó módosításainak gyűjteményét. A módosítások 2010. január 1-jétől hatályosak, kivéve az IAS 32 Pénzügyi Instrumentumok: bemutatás standardot, amely 2010. február 1-jétől hatályos.

IAS 1 A beszámoló bemutatása: A módosítás pontosítja a rövid és hosszú lejáratú átváltható instrumentumok besorolásának kérdését.

IAS 7 Cash flow kimutatás: A módosítás előírja, hogy csak azon ráfordítások mutathatók be 'befektetési' pénzáramként a cash flow kimutatásban, amelyekhez eszköz bekerülés kapcsolódik.

IAS 17 Lízingek: A módosítás meghatározza, hogy azon földterület lízingek esetében, amelyekről visszamenőlegesen rendelkezésre áll információ, a le nem járt lízing részek besorolását az eredeti felvétel időpontjában fennálló feltételek alapján kell elvégezni. Továbbá a vállalkozás a megállapodás megkötésekor fennálló valós értéken köteles visszamenőlegesen felvenni azon lízing megállapodásokat, amelyeket jelenleg pénzügyi lízingként számol el.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás: A módosítás előírja, hogy bármilyen devizanemben meglévő rögzített darabszámú saját tőkeinstrumentum rögzített áron történő megszerzéséről szóló jogok, opciók és warrantok tőkeinstrumentumnak minősülnek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IAS 36 Eszközök értékvesztése: A módosítás előírja, hogy az az egység, amelyhez goodwill-t allokálnak értékvesztés számítás céljából, nem lehet nagyobb, mint egy az IFRS 8 szerint definiált működési szegmens.

IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: elszámolás és értékelés: A módosítás pontosítja, hogy egy fedezeti instrumentum nyeresége vagy vesztesége mikor kerüljön átsorolásra saját tőkéből az eredménykimutatásba. Emellett egy üzleti kombináció részeként kötött forward szerződések nem tartoznak az IAS 39 hatálya alá.

IFRS 2 Részvény alapú juttatások: A módosítás szerint nem tartoznak a standard hatálya alá azok a tranzakciók, amelyek üzleti kombinációnak minősülnek az IFRS 3 definíciója szerint.

IFRS 5 Értékesítési céllal tartott befektetett eszközök és megszűnő tevékenységek: A módosítás pontosítja a közzétételi követelményeket az értékesítésre kijelölt befektetett eszközök (eszközcsoporthoz), illetve megszűnő tevékenységek vonatkozásában. A más IFRS-ekben megjelölt közzétételi követelmények nem vonatkoznak az ilyen eszközökre, kivéve, ha az adott standard közzétételt követel meg az értékesítési céllal tartott eszközökkel, illetve a megszűnő tevékenységekkel kapcsolatban.

IFRS 8 Működési szegmensek: A módosítás szerint az összes eszköz értékét akkor kell bemutatni, ha erről a társaság vezetésének is beszámolnak.

A Csoport a fenti módosításokat nem vette még alkalmazásba, de vezetés megítélése szerint ezen módosítások bevezetésének nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

A számviteli politika változásai 2009-ben:

A számviteli alapelvek megegyeznek az előző pénzügyi évben alkalmazottakkal, azzal az eltéréssel, hogy 2009. január 1-jétől a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme a magyar forint (HUF) helyett az euró (EUR).

2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE ('a Társaság') és leányvállalatai számaint tartalmazza. Azon leányvállalatok kerülnek bevonásra a konszolidációba, amelyekben a Társaság a szavazati jogok több mint felével rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi a tevékenységeikből származó haszon megszerzése érdekében.

Az alábbi táblázat a leányvállalatok adatait tartalmazza:

Leányvállalat	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2008. december 31. ezer HUF	Jegyzett tőke 2009. december 31. ezer HUF
Graphisoft Park Kft.	2005. november	64.000	500.000
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	1.000.000	3.400.000
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000	10.000
GP3 Kft.	2008. április	1.000	700.000

A Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park SE, míg a többi leányvállalat a Graphisoft Park Kft. 100%-os tulajdona. A leányvállalatok mindegyike Magyarországon bejegyzett társaság.

A konszolidált éves beszámoló az IFRS-ben alkalmazott értékelési és jelentési elveknek megfelelően készült.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A konszolidált éves beszámoló a hasonló körülmények közötti, hasonló ügyletekre és eseményekre egységes számviteli politika alkalmazásával készült. A vállalkozási ügyletek, egyenlegek és a Graphisoft Park társaságok közötti ügyletek nem realizált eredményei kiszűrésre kerültek. A leányvállalatok által alkalmazott számviteli politikákat a Csoport által alkalmazott alapelvekkel való összhang biztosítása érdekében módosítottuk.

A konszolidált éves beszámoló az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében ('funkcionális pénznem') szerepelnek, az alábbiak szerint.

Társaság	2008. december 31.	2009. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	HUF	EUR
Graphisoft Park Universitas Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
GP3 Kft.	HUF	HUF

Az EUR alapú hitelállomány 2008. évi jelentős (35 millió EUR) növekedése, illetve az a tény, hogy bevételeinek majdnem teljes összege EUR-hoz kötött, indokoltá tette a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatását a 2009-es pénzügyi évtől, 2009. január 1-jétől kezdődően.

A konszolidált éves beszámolóban az adatok ezer EUR-ban, a jelentés pénznemében szerepelnek.

Tranzakciók és egyenlegek:

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes ártértékeléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

A Csoport tagvállalatai:

A Csoport azon tagvállalatainak (melyek közül egyik sem hiperinflációs gazdasági környezetben működik), amelyek a jelentés pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerül átváltásra a jelentési pénznemre:

- (a) az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- (b) az eredménykimutatás tételei átlagárfolyamon kerülnek átváltásra;
- (c) minden árfolyamváltozásból adódó különbözet közvetlenül a konszolidált saját tőkében (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra.

A devizaátszámításoknál alkalmazott záróárfolyam 270,84 EUR/HUF és 264,78 EUR/HUF volt 2009. és 2008. december 31-én. Az átlagárfolyam 280,58 EUR/HUF és 251,25 EUR/HUF volt 2009-ben és 2008-ban.

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök tartalmazzák a készpénzt, a bankszámlapénzt, a három hónapnál rövidebb lejáratú kamatozó bankbetéteket, és a rövid távú, magas likviditású befektetéseket, amelyek könnyen meghatározott összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata.

2.6. Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)

Az értékesíthető pénzügyi eszközök közé azok a nem származékos pénzügyi eszközök tartoznak, amelyeket annak minősítünk, illetve más kategóriába nem soroltunk. Az értékesíthető pénzügyi eszközöket a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között tartjuk nyilván az értékesítés várható időpontjától függően.

Az értékesíthető pénzügyi eszközöket bekerüléskor és a bekerülést követően is valós értéken értékeljük. Az értékesíthető pénzügyi eszközök között nyilvántartott értékpapírok valós értékének változása a tőkében (értékesíthető pénzügyi eszközök átértékelési tartaléka) kerül elszámolásra. Amikor értékesíthető eszközként nyilvántartott értékpapírokat értékesítünk, a tőkében korábban elismert halmozott valósérték-módosítás az eredménykimutatásban (pénzügyi bevételek) kerül elszámolásra. Az értékesíthető pénzügyi eszközökre számolt, effektív kamatláb módszerrel számított kamatot az eredménykimutatásban számoljuk el (pénzügyi bevételek). Az értékesíthető pénzügyi eszközök után kapott osztalékot akkor számoljuk el az eredménykimutatásban (pénzügyi bevételek), amikor a Csoport jogosulttá válik az osztalékra.

2.7. Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatjuk be. A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint az előzőekben történt behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett.

2.8. Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikot tartjuk nyilván, az elavult tételekre képzett értékvesztés levonása után. A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során elérhető eladási ár, csökkentve a befejezés várható költségeivel. A nem realizálható készletet teljes egészében leírjuk.

2.9. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A befektetési célú ingatlanokat és egyéb tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivehetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget a konszolidált eredménykimutatásban elszámoljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök bekerülési értéke tartalmazza azok beszerzési árát, ideértve az illetékeket és a vissza nem igényelhető adókat, valamint minden, az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költséget, ideértve a hitelfelvételi költségeket is

A hasznos élettartamot meghosszabbító vagy az eszköz állapotát jelentősen javító cseréket és fejlesztéseket aktiváljuk. A karbantartást és javítást felmerülésük időszakában ráfordításként számoljuk el.

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
Telkek	nincs értékcsökkenés
Park infrastruktúra	50 év
Bérbeadott épületek	20 év
Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

A hasznos élettartam és az értékcsökkenési módszer rendszeresen felülvizsgálatra kerül annak biztosítása érdekében, hogy az értékcsökkenés módszere és az elszámolási időszak a befektetési célú ingatlanokból és egyéb tárgyi eszközökből várható gazdasági haszon feltételezett alakulásával összhangban legyen.

A befektetési célú ingatlanok valós értékét a kiegészítő melléklet 11. megjegyzésében mutatjuk be.

2.10. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartjuk nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítjuk meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az amortizációt az eszközök 3-7 éves becsült hasznos élettartama alatt, lineárisan számoljuk el.

2.11. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számoljuk el. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezzük minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

2.12. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített cash flow-k azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszaírásakor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeljük, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határoztunk volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számoltunk volna el.

2.13. Lízingek

Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing-e, illetve tartalmaz-e lízinget a megállapodás kezdetén, attól függ, hogy a megállapodás egy meghatározott eszköz használatáról vagy használati jogáról szól. A minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

- (a) változás történik a szerződéses feltételekben, kivéve a megállapodás megújítását vagy meghosszabbítását;
- (b) a megállapodás megújításra vagy meghosszabbításra kerül, kivéve, ha a megújítás vagy meghosszabbítás az eredeti megállapodásban is benne foglaltatott;
- (c) változás történik annak meghatározásában, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköztől függ; vagy
- (d) az eszközben jelentős változás történik.

Amennyiben a megállapodás tartalma újraértékelésre kerül, a lízing elszámolás abban az időpontban kezdődik el vagy szűnik meg, amikor az újraértékelés történik az (a), (c) vagy (d) esetben, illetve a (b) esetben a megújítás vagy meghosszabbítás időpontjában.

A Csoport mint lízingbevevő:

A pénzügyi lízingeket, ahol a Csoport a tulajdonjoggal járó összes előnyt és kockázatot viseli, az eszköz piaci értékén, vagy ha az alacsonyabb, a jövőbeni minimum lízingkifizetések becsült jelenértékén aktiváljuk. A lízingdíj-fizetések megbontásra kerülnek a kötelezettségek csökkenése és a pénzügyi ráfordítások között úgy, hogy állandó nagyságú kamatláb jusson a pénzügyi lízingkötelezettségre. A pénzügyi ráfordítást az eredménykimutatásban számoljuk el.

A pénzügyi lízingszerződések keretében beszerzett tárgyi eszközök leírásának időtartama a lízing időtartama és az eszközök hasznos élettartama közül a rövidebb. Az operatív lízingekkel kapcsolatos költségeket a lízingidőszak alatt lineárisan, költségként számoljuk el az eredménykimutatásban.

A Csoport mint lízingbeadó:

Pénzügyi lízing esetében a Csoport átad az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden előnyt és kockázatot. A pénzügyi lízingbe adott eszközök a mérlegben követelésként szerepelnek, amely a mindenkorli pénzügyi lízing követelés kamatkövetelések nélküli összegével egyezik meg. A pénzügyi bevételt az eredménykimutatásban számoljuk el.

Operatív lízing esetében a Csoport nem ad át az eszközzel kapcsolatos minden tulajdonjoggal járó előnyt és kockázatot. Azon kezdeti közvetett költségek, amelyek az operatív lízing megállapodás megkötése során merülnek fel, az operatív lízingbe adott eszköz könyv szerinti értékét növelik és a lízing futamideje alatt kerülnek elszámolásra ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

2.14. Hitelek és kölcsönök

A hiteleket és kölcsönöket felvételükkor a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken ismerjük el, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. Az effektív kamatot a kölcsön futamideje alatt az eredménykimutatásban (pénzügyi ráfordítások) számoljuk el.

2.15. Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken ismerjük el, és a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.16. Céltartalékok

Céltartalékot akkor számolunk el, ha a Csoportnak tényleges vagy vélelmezett kötelezettsége van valamely múltbeli eseményből kifolyólag, és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági értéket képviselő források kiáramlását eredményezi, valamint megbízhatóan meg lehet becsülni a kötelezettség összegét. A céltartalékok a fennálló kötelezettség mérlegfordulónapon történő kiegyenlítéséhez szükséges, legjobb tudásunk szerint megbecsült értékén kerülnek a könyvekbe.

2.17. Nyugdíjjárulék

A Csoport a rendes üzletmenet során – alkalmazottai nevében – kötött összegű nyugdíjjárulékot fizet be a társadalombiztosításba, illetve a magánnyugdíjpénztárakba. A Csoport saját, külön nyugdíjrendszert nem tart fent, s így – amennyiben ezen alapok eszközei nem nyújtanának fedezetet a munkavállalók korábban, illetve a jelen időszakban leöltött szolgálati ideje alapján járó kedvezményre - további járulékbefizetésre sem jogilag sem peres úton nem kötelezhető.

2.18. Saját részvények

A saját részvények állománya a visszavásárolt részvények bekerülési értékét képviseli, és a saját tőkét csökkentő tételként kerül bemutatásra. A visszavásárláson és később az elidegenítésen keletkező felárat és diszkontokat ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben számoljuk el.

2.19. Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredmény úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az abban az évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A higitott részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével számítjuk ki.

2.20. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A társasági adót a magyar adóhatóságnak kell fizetni. Az adófizetés alapja az adózó társaság számviteli profitjának adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye.

Az egyéb nyereségadó kategóriába tartoznak bizonyos központi (szolidaritási adó) és helyi (iparüzési adó) adónemek, amelyeket Magyarországon a társaságok bizonyos nettó módon számolt eredményére vetnek ki.

Halasztott adó:

A halasztott adókat a mérlegkötelezettség módszerét alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált éves beszámolóban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezzük. Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adó összegét olyan, törvénybe foglalt, a mérlegfordulónapon érvényes adókulcsok használatával számítjuk, amelyek várhatóan érvényesek lesznek a halasztottadó-követelés érvényesítése, illetve a halasztottadó-kötelezettség rendezése időpontjában.

Halasztottadó-követelés elszámolására olyan mértékben kerül sor, amilyen mértékben valószínűsíthető, hogy a jövőben lesz olyan adóköteles nyereség (vagy visszaforduló halasztottadó-kötelezettség), amellyel szemben a halasztottadó-követelés érvényesíthető.

Halasztott adót számolunk el a leányvállalatokban levő részesedések átmeneti különbségeire is. Kivételt képeznek azok az esetek, amikor a Csoport kontrollálja az átmeneti különbségek visszafordulását, és nem várható az átmeneti különbség visszafordulása belátható időn belül.

2.21. Osztalék

A Társaság részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatjuk ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.22. Bevételek elszámolása

A bevételeket addig a mértékig számoljuk el, ameddig valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok a Csoporthoz befolyanak és a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. A bevételek értékelése a kapott ellenérték valós értékén történik, amibe az árengedmények, rabattok és az értékesítést terhelő adók és illetékek nem számítanak bele. A következő konkrét elszámolási kritériumoknak is teljesülnie kell a bevételek elszámolása során.

Bérleti díj bevételek:

A befektetési célú ingatlanok operatív lízingbe adásából keletkező bérleti díjak elszámolására lineárisan, a lízing időtartama alatt kerül sor.

Áruk értékesítése:

Az áruk értékesítéséből származó bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor az áruk tulajdonlásával kapcsolatos lényeges kockázatok és hasznok a vevőre átszállnak, vagyis rendszerint az áruk átadásakor.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Kamatbevétel:

A bevétel elszámolására a kamat keletkezésekor kerül sor (az effektív kamatláb módszerével). A kamatbevétel az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek között (ráfordítások) között szerepel.

Osztalék:

Bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor a Csoport jogosulttá vált a kifizetésre.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

Az olyan megbízási szerződésekből származó bevételeket, ahol a Csoport közvetítői szerepet játszik, nem a árbevétel részeként, hanem az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, a közvetlenül kapcsolódó ráfordításokkal együtt (nettó módon), mutatjuk be az eredménykimutatásban.

2.23. Üzemi eredmény

Az üzemi eredmény a működési költségekkel csökkentett árbevételt és az egyéb bevételt (ráfordítást) tartalmazza.

2.24. Szegmens információ

A Csoport egyetlen működési (üzleti és földrajzi) szegmenst képez, ezért a konszolidált éves beszámolóban szegmens információt nem teszünk közzé.

2.25. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az előző év összehasonlító adatait a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

3. Kritikus számviteli becslések és döntések

A vezetés becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A számviteli becslések ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkön – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között ésszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgáljuk. Az alábbiakban azon becsléseket és feltételezéseket foglaljuk össze, amelyeknél jelentős a kockázata annak, hogy lényeges eltérést eredményeznek az eszközök és kötelezettségek értékében.

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénzneme a gazdálkodó egységre vonatkozó mögöttes tranzakciókat, eseményeket és feltételeket tükrözi. Ennek megfelelően, ha a funkcionális pénznem meghatározása megtörtént, az csak akkor változtatható meg, ha a mögöttes tranzakciókban, eseményekben vagy feltételekben változás következik be. Az IAS 21 – 'A devizaárfolyamok változásainak hatásai' standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a funkcionális pénznem meghatározásakor. Ha a jellemzők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem tükrözi a leghűbben a lebonyolított tranzakciók, események és feltételek gazdasági hatásait.

3.2. Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése

A befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztését minden olyan esetben felmérjük, amikor feltételezhető, hogy a könyv szerinti érték lényegesen meghaladhatja a megtérülő értéket, és értékvesztés jelezhető előre. A megtérülő értékét alapvetően a használati érték számítás határozza meg, ami a becsléseken és az azokra hatást gyakorló tényezők széles skáláján alapszik. Egyebek között jellemzően a jövőbeli bevételeket és ráfordításokat, a szolgáltatás megszűnését és a körülmények egyéb változásait vesszük figyelembe. Ha értékvesztést azonosítunk, az értékvesztés pontos összegének megállapításához meghatározzuk a valós értéket is, levonva abból az értékesítés költségét (ha meghatározható). Mivel ez az eljárás nagymértékben megítéléseken alapul, a potenciális értékvesztés összege jelentősen különbözhet az ilyen számítások eredményétől.

3.3. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét saját értékelések, illetve független ingatlan értékbecslők által legalább háromévente elvégzett értékelések alapján határozzuk meg. Az értékelések a jövedelem-megközelítés (diszkontált cash flow módszer) alkalmazásával készülnek. A befektetési célú ingatlanok valós értékét 11. megjegyzésében mutatjuk be.

A valós érték becslések nagy kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel ezen értékelések mögöttes feltételei, kondíciói és feltételezései megítéléseken alapulnak, valamint a feltételek, kondíciók, feltételezések változásai lényeges eltérést okozhatnak a valós értékben. A jelenlegi valós érték becslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

3.4. Céltartalékok

A céltartalékképzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeljük, és ha a bekövetkezés valószínűsége ötven százaléknál nagyobb, a kötelezettség teljes összegére tartalékot képzünk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2008. december 31.	2009. december 31.
Pénztár	3	8
Bankbetétek	18.525	1.680
Pénzeszközök	18.528	1.688

5. Értékpapírok

	2008. december 31.	2009. december 31.
Kötvények	-	8.022
Értékpapírok	-	8.022

Az értékpapírok állománya kizárólag EUR alapú banki kötvényeket tartalmaz. A kötvényeket értékesíthető pénzügyi eszközként minősítjük. A kötvényeket egy tranzakció keretében szereztük be 2009. szeptemberében. 2009. december 31-én a kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel. A kötvények fix kamatozásúak (4,25% effektív kamatláb), lejáratuk 2011. augusztus.

6. Vevők

	2008. december 31.	2009. december 31.
Vevők	397	444
Vevők értékvesztése	(3)	-
Vevők	394	444

Az vevői követelések átlagos fizetési határideje 8-15 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Nem esedékes	238	228
3 hónapon belül lejárt	123	131
3 és 12 hónap között lejárt	30	70
12 hónapon túl lejárt	3	15
Vevők	394	444

7. Készletek

	2008. december 31.	2009. december 31.
Tovább nem számlázott költségek	989	7
Készletek	989	7

A 2009. december 31-ei készletérték kizárólag a beruházási szállítók felé továbbszámlázandó költségeket tartalmaz.

8. Egyéb forgóeszközök

	2008. december 31.	2009. december 31.
Elhatárolt bevételek	123	272
Elhatárolt költségek	137	7
Egyéb követelések	270	8
Egyéb forgóeszközök	530	287

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A táblázat a befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befe- jezetlen beruházás	Befekt. célú in- gatlank	Gépek és beren- dezések	Járművek	Befe- jezetlen beruházás	Egyéb tárgyi eszközök	Tárgyi eszközök
Nettó érték:								
2008. január 1.	42.724	3.377	46.101	141	76	-	217	46.318
Bruttó érték:								
2008. január 1.	50.257	3.377	53.634	538	88	-	626	54.260
Átsorolás	520	-	520	(520)	-	-	(520)	-
Növekedés	-	23.388	23.388	-	-	127	127	23.515
Aktiválás	1.533	(1.533)	-	113	14	(127)	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	(12)	-	(12)	(12)
Átváltási különbözet	(2.270)	(1.263)	(3.533)	(8)	(2)	-	(10)	(3.543)
2008. december 31.	50.040	23.969	74.009	123	88	-	211	74.220
Értécsökkenés:								
2008. január 1.	7.533	-	7.533	397	12	-	409	7.942
Átsorolás	389	-	389	(389)	-	-	(389)	-
Növekedés	2.498	-	2.498	54	8	-	62	2.560
Értékesítés	-	-	-	-	(9)	-	(9)	(9)
Átváltási különbözet	(472)	-	(472)	-	(3)	-	(3)	(475)
2008. december 31.	9.948	-	9.948	62	8	-	70	10.018
Nettó érték:								
2008. december 31.	40.092	23.969	64.061	61	80	-	141	64.202
Bruttó érték:								
2009. január 1.	50.040	23.969	74.009	123	88	-	211	74.220
Átsorolás	-	-	-	36	(36)	-	-	-
Növekedés	-	7.692	7.692	-	-	84	84	7.776
Aktiválás	16.820	(16.820)	-	23	61	(84)	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	(97)	(97)	-	(1)	-	(1)	(98)
2009. december 31.	66.860	14.744	81.604	182	112	-	294	81.898
Értécsökkenés:								
2009. január 1.	9.948	-	9.948	62	8	-	70	10.018
Átsorolás	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	3.208	-	3.208	30	16	-	46	3.254
Értékesítés	-	-	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	4	-	4	-	-	-	-	4
2009. december 31.	13.160	-	13.160	92	24	-	116	13.276
Nettó érték:								
2009. december 31.	53.700	14.744	68.444	90	88	-	178	68.622

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanok bruttó értéke 7.595 ezer EUR-ral nőtt az év során a következő fejlesztések eredményeként: a H épület befejezése és egyéb fejlesztések a Parkban (3.616 ezer EUR), 2 hektár terület megvásárlása az Északi fejlesztési területen (2.331 ezer EUR), feltárási és előkészítő munkák a fejlesztési területeken (1.648 ezer EUR).

Az év során 16.820 ezer EUR értékben helyeztünk üzembe befektetési célú ingatlanokat. Ez az összeg a H épület bekerülési értéke (átadás: 2009. április) mellett a Park meglévő irodaépületein végzett fejlesztési munkák értékét tartalmazza.

A befejezetlen beruházások 14.744 ezer EUR egyenlege kizárólag a fejlesztési területek bekerülési értékét tartalmazza.

2009-ben 56 ezer EUR hitelfelvételi költséget aktiváltunk a befejezetlen beruházásokra a következők szerint:

- 35 ezer EUR (2008: 28 ezer EUR) a fejlesztés alatt álló ingatlanokra, és
- 21 ezer EUR (2008: 187 ezer EUR) a H épületre az üzembe helyezésig.

10. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2008. január 1.	4	4	2009. január 1.	37	37
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2008. január 1.	5	5	2009. január 1.	44	44
Növekedés	39	39	Növekedés	-	-
Értékesítés	-	-	Értékesítés	-	-
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2008. december 31.	44	44	2008. december 31.	44	44
Értécsökkenés:			Értécsökkenés:		
2008. január 1.	1	1	2009. január 1.	7	7
Növekedés	6	6	Növekedés	14	14
Értékesítés	-	-	Értékesítés	-	-
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2008. december 31.	7	7	2009. december 31.	21	21
Nettó érték:			Nettó érték:		
2008. december 31.	37	37	2009. december 31.	23	23

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Befektetési célú ingatlanok – valós érték

A táblázat a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós piaci értékeit mutatja be:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Könyv szerinti érték	64.061	68.444
Bérbeadott ingatlanok	110.300	111.438
Fejlesztés alatt álló ingatlanok	23.969	14.744
Valós érték*	134.269	126.182

* A valós érték meghatározásra vonatkozó vezetői megítélést a kiegészítő melléklet 3. megjegyzése (Kritikus számviteli becslések és döntések) tartalmazza. Az ingatlanok adatait a kiegészítő melléklet 1. megjegyzésében (Általános információk) mutatjuk be.

Értékelési elvek

- a bérbeadott (használatra kész) ingatlanokat a jövőbeni jövedelemtermelő képességük alapján számított értéken mutatjuk be;
- a fejlesztés alatt álló ingatlanokat amortizált bekerülési értéken mutatjuk be addig, amíg használatra kész állapotba nem kerülnek; és nem vesszük figyelembe az ingatlanokban rejlő fejlesztési lehetőségeket.

Értékelés - 2009. december 31.

A bérbeadott ingatlanok közé soroljuk a Graphisoft Park irodaépületeit, ideértve a 2009. áprilisában átadott H épületet (összesen 45 ezer m² iroda- és laborterület). A fejlesztési alatt álló ingatlanok közé az Északi (3,2 hektár terület) és a Déli (3,76 hektár terület) fejlesztési területek, valamint a Műemléki terület (14 ezer m² épület 2,38 hektár területen) tartoznak.

A bérbeadott ingatlanok 2009. december 31-ére vonatkozó valós piaci értéke a Csoport által elkészített értékelésen alapszik. Az értékelésnél figyelembe vettük a mérlegkészítés napjáig tudomásunkra jutott piaci információkat. Az értékelés a jövedelem-megközelítés (diszkontált cash-flow) módszer alkalmazásával készült. A modellben használt főbb feltételezések a következők:

- élő szerződéseknél a szerződés szerinti bérleti díjak, tervezett szerződéseknél az értékelés napjára vonatkozó piaci bérleti díjak alkalmazása,
- 90%-os kihasználtság, a H épület esetében: 2010: 25%, 2011: 50%, 2012: 75%, 2013-tól: 90%,
- 7,1 millió EUR (2010) - 8,8 millió EUR (2013-tól) éves bérleti díj bevétel,
- 9,7 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum),
- 7,75 % hozamelvárás (diszkontráta), 0,6-2% éves inflációs ráta.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A bérbeadott ingatlanok valós értéke a hozamelvárás (diszkontráta) és a kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik:

Hozam:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Kihasználtság:	95 %	124.188	118.921	114.096
	90 %	116.356	*111.438	106.934
	85 %	108.523	103.956	99.773

* Az értékelés időpontjában a menedzsment által reálisnak érzett feltételezésekkel számított érték.

Értékelés - 2008. december 31.

A bérbeadott ingatlanok közé soroltuk a Graphisoft Park irodaépületeit, kivéve a 2009. áprilisában átadott H épületet (összesen 33 ezer m2 iroda- és laborterület). A fejlesztési alatt álló ingatlanok közé az Északi (1,2 hektár terület) és a Déli (3,76 hektár terület) fejlesztési területek, valamint a Műemléki terület (14 ezer m2 épület 2,38 hektár területen) tartoztak.

A bérbeadott ingatlanok 2008. december 31-ére vonatkozó valós piaci értéke egy független ingatlanértékelő által készített, 2008. május 28-ára vonatkozó, értékelésen alapszik. Az értékelés a jövedelem-megközelítés módszer alkalmazásával készült. A modellben használt főbb feltételezések a következők voltak:

- az értékelés napjára vonatkozó piaci bérleti díjak alkalmazása,
- 3,25 év súlyozott átlagos hátralévő szerződés futamidő, 3-9 hónapos újrakiadási időszak,
- 6,1 millió EUR éves bérleti díj bevétel,
- 6,9 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (teoretikus maximum),
- 6,25% hozamelvárás (diszkontráta), 2% éves inflációs ráta.

Az általános gazdasági válság hatásait a 2008. május 28-ára vonatkozó valós érték becslés még nem vette figyelembe. Habár a becslés mögött álló feltételezések lényegesen nem változtak, nem rendelkezünk megbízható információval a válság valós értékekre és értékelési módszerre gyakorolt hatásairól a 2008. évi értékelés időpontjában.

12. Részesedések

	2008. december 31.	2009. december 31.
AIT-Budapest Kft.	-	100
Részesedések	-	100

2009. április 21-én a Csoport 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

13. Hitelek

	2008. december 31.	2009. december 31.
Rövid lejáratú	1.265	1.600
Hosszú lejáratú	55.623	53.841
Hitelek	56.888	55.441

A Csoport az ingatlanfejlesztéseket bankhitelekkel finanszírozza. A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, fix kamatozásúak (a futamidő kezdetétől 3-5 évig), kivéve 9 millió EUR, ahol a változó kamat EURIBOR plusz kamatfelár képlet alapján kerül kiszámításra. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 4,87 % (5.36 % 2008-ban). A hitelfeltételek a mérlegkészítésig nem változtak. A Csoport nem rendelkezett le nem hívott hitelkerettel 2009. december 31-én. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: (1) jelzálog az ingatlanon, (2) bevétel engedményezés, (3) bankszámla fedezet.

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2008. december 31.	2009. december 31.
1 éven belül	1.265	1.600
1-5 év	5.896	7.151
5 éven túl	49.727	46.690
Hitelek	56.888	55.441

14. Szállítók

	2008. december 31.	2009. december 31.
Szállítók – belföldi	1.218	473
Szállítók	1.218	473

A Csoport fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2009. és 2008. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Adókötelezettség és adókövetelés

	2008. december 31.	2009. december 31.
Adókötelezettség	55	174
Adókövetelés	(303)	(558)
Nettó adókötelezettség	(248)	(384)

16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2008. december 31.	2009. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	17	11
Bérlői kauciók	183	215
Kapott előlegek	1.209	-
Ingatlan illeték	1.124	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1.176	516
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.709	742

17. Árbevétel

	2008. december 31.	2009. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	6.503	6.840
Árbevétel	6.503	6.840

Az árbevétel kizárólag a Graphisoft Park ingatlanainak bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. 2009. december 31-én az operatív lízing megállapodásokról a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke összesen 23.920 ezer EUR (2008: 27.159 ezer EUR), amiből 6.993 ezer EUR (2008: 6.461 ezer EUR) 1 éven belül, 13.185 ezer EUR (2008: 20.698 ezer EUR) 1 éven túl de 5 éven belül, míg 3.742 ezer EUR 5 éven túl esedékes.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Működési költség

	2008. december 31.	2009. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	74	133
Személyi jellegű költség	391	460
Egyéb működési költség	503	447
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	2.566	3.268
Működési költség	3.534	4.308

A Csoport átlagos állományi létszáma 2009-ben és 2008-ban 13 fő volt.

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Iroda és telekommunikáció	15	19
Jog és adminisztráció	101	93
Marketing	151	234
Tanácsadás	179	-
Egyéb	57	101
Egyéb működési költség	503	447

19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2008. december 31.	2009. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	153	3.325
Továbbszámlázott beruházási költségek	(145)	(3.292)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.503	2.413
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.501)	(2.338)
Egyebek	6	(36)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	72

A bérlőkkel kötött megállapodások alapján a Csoport a beruházási és üzemeltetési költségeket továbbhárítja, megbízottként jár el.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Kamatok

	2008. december 31.	2009. december 31.
Kapott bankkamatok	1.148	805
Kamatbevétel	1.148	805
Fizetett hitelkamatok	(2.329)	(2.792)
Egyéb fizetett kamatok	(19)	(9)
Aktivált finanszírozási költség	215	56
Kamatköltség	(2.133)	(2.745)
Nettó kamatköltség	(985)	(1.940)

21. Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások

	2008. december 31.	2009. december 31.
Realizált árfolyamkülönbözet	(37)	(587)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	(1.224)	(75)
Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások	(1.261)	(662)

22. Nyereségadók

	2008. december 31.	2009. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	355	169
Halasztott nyereségadó	(147)	(79)
Nyereségadó ráfordítás	208	90

A társaságok Magyarországon az adóköteles jövedelem után 16%-os társasági nyereségadót, 4%-os szolidaritási adót és 2%-os helyi iparüzési adót kötelesek fizetni (2010-től 19% társasági nyereségadót és 2% iparüzési adót). A jelenlegi adójogszabályok csoport szintű adókedvezményt nem tesznek lehetővé.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A nyereségadó effektív mértéke a törvényileg előírt nyereségadó mértékétől a következő tételek miatt tért el:

	2008. december 31.	2009. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	739	2
Számított adó (20%)	148	0
Korábbi évek áthozott veszteségének halasztott adója	(36)	-
Nem adóköteles ráfordítások	(25)	(3)
Egyéb nem levonható / adóköteles tételek	(10)	(12)
Adókulcs változás hatása	-	(64)
Átváltási különbözet	(22)	(1)
Társasági és szolidaritási adó (20%)	55	2
Helyi iparüzési adó (2%)	153	170
Nyereségadó	208	90
Effektív adókulcs (%)	28,1	4.500,0

Az effektív adókulcs alakulását jelentősen befolyásolja az iparüzési adó ráfordítás.

A halasztott adó az alábbiak szerint változott:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Halasztott adókötelezettség (adókövetelés), nyitó	64	(83)
Fejlesztési tartalék	129	47
Devizás ártértékelés	(243)	285
Értékcsökkenés	1	(4)
Áthozott veszteség	(34)	(407)
Halasztott adókötelezettség (adókövetelés), záró	(83)	(162)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A halasztott adó év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Fejlesztési tartalék	283	330
Devizás ártértékelés	(286)	(1)
Értékcsökkenés	(46)	(50)
Áthozott veszteség	(34)	(441)
Halasztott adókötelezettség (adókövetelés)	(83)	(162)

A korábbi időszakok veszteségei felhasználhatók a veszteséget realizáló társaságok jövőbeli adóköteles eredményével szembeni beszámításra. A halasztott adókövetéseket ezen veszteségek tekintetében elszámoltuk, mivel a vezetés úgy véli, hogy azok adóköteles nyereséggel szemben felhasználhatók lesznek.

Az adóbevallás év végi egyeztetésére vonatkozóan Magyarországon nincs lehetőség. Az adóhatóságok a számviteli nyilvántartásokat – a hivatalosan lezárt vizsgálatok kivételével – öt évre visszamenőleg ellenőrizhetik. A vezetés arra számít, hogy az ellenőrzések nem eredményeznek jelentős adókülönbséget.

23. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Részvények száma	227.514	226.514
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	4.550	4.530
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

A Társaság a saját részvényekhez a Graphisoft SE-ből történt kiválás során jutott hozzá. A részvények bekerülési értéke (könyv szerinti értéke) 0. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

A saját részvények száma egyszeri saját részvény juttatás eredményeként csökkent 1.000 darabbal az év során.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

24. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2008. december 31.	2009. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	531	(88)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.404.160	1.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,05	(0,01)
Részesvényopciók	-	-
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.404.160	1.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,05	(0,01)

A forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma nem tartalmazza a saját részesvényeket.

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a leányvállalatain (100%) és az AIT-Budapest Kft-n (10%) kívül nem rendelkezik érdekeltséggel más társaságokban.

Figyelembe véve, hogy a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke, Bojár Gábor: (1) a Graphisoft SE igazgatótanácsának tagja, és (2) az AIT-Budapest Kft. ügyvezetője, a Graphisoft SE-t és leányvállalatait, a Graphisoft R&D Zrt-t és a Graphisoft CAD Stúdió Kft-t, valamint az AIT-Budapest Kft-t a Csoport kapcsolt vállalkozásainak tekintjük.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege és a fordulónapi egyenlegek a következők:

Tétel	2008. december 31.	2009. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.237	1.261
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	170	21
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	4	6
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	132	3

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása piaci árakon történik. Az irodabérleti díjak megfelelnek a Park más bérleti felé felszámított díjaknak. Az év végén fennálló egyenlegek biztosíték nélküliek, nem kamatozóak és pénzügyileg rendezendők. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. 2009-ben és 2008-ban nem számoltunk el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után.

Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2008. december 31.	2009. december 31.
Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása	64	54
A kulcsvezetők javadalmazása	42	125
Összesen	106	179

* Kulcsvezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója 2008-ban, illetve a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója, valamint a Graphisoft Park Services Kft. ügyvezetője 2009-ben.

A Társaság gazdasági igazgatója egyszeri saját részvény juttatásban részesült 2009-ben 2 ezer EUR értékben.

A Csoport az igazgatók, az audit bizottsági tagok és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben.

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

Név	Pozíció	2008. december 31.		2009. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági igazgató	-	0,00	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	-	0,00	150	0,00
Összesen		3.897.964	36,68	3.899.114	36,69

* Graphisoft Park Services Kft.

26. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

A Csoport kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésére, amely – a 2008-ban megvásárolt területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától (még nincs elfogadva) számított 5 éven belül – oktatási központ kialakítását és felsőfokú oktatási képzés beindítását eredményezi.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötöttünk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységekre is.

27. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek változásából adódó kockázatoknak, amelyek befolyásolják az eredményeket, illetve az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy ezeket a kockázatokat a folyamatos operatív és finanszírozási tevékenységeken keresztül csökkentse.

Piaci kockázat:

A piaci kockázatnak három típusát különböztetjük meg: bérleti díj kockázat, devizakockázat és kamatkockázat.

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérzők) visszaigazolja, a díjak összhangban vannak a Graphisoft Park egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult túlkínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek.

Devizakockázat:

A Csoport nettó pénzügyi eszközei és kötelezettségei, valamint a bérleti bevételek nagy többsége EUR-ban vannak meghatározva. Mivel az EUR alapú bevételek fedezik az adósságszolgálatot, hosszú távú devizakockázat ebből adódóan nincs. A Csoport bizonyos mértékig ki van téve devizakockázatnak, mivel működési ráfordításai és fejlesztési költségei nagyobb részben HUF-ban merülnek fel.

Kamatláb kockázat:

A banki hitelek nagyrészt fix kamatozásúak, ezért a Csoport számottevő kamatláb ingadozásoknak nincs kitéve a fix kamatperiódus alatt (3-5 év a futamidő kezdetétől). Figyelembe véve, hogy hosszú távon kiszámítható működési ráfordításokkal és bevételekkel rendelkezünk, a vezetés úgy gondolja, hogy a fix kamatozású finanszírozás megfelelő. (A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 13. megjegyzés tartalmazza.)

A hitelek valós értéke 2009. december 31-én 56.255 ezer EUR, 4,5% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra (2008: 56.100 ezer EUR, 6,06% effektív kamatlábbal).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázatnak való kitettség maximális nagyságát a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke mutatja. A hitelezési kockázatnak való kitettség maximális nagyságát csökkentő garanciális megállapodásokat a beszámoló dátumáig nem kötöttünk.

A Csoport 2009. december 31-én nagyrészt EUR alapú pénzügyi eszközökkel rendelkezett. Az EUR-ban kifejezett szabad pénzeszközöket az EUR alapú kölcsönök visszafizetésére használjuk, ezért az EUR pénzügyi eszközökkel kapcsolatos hitelezési kockázat nagymértékben korlátozott. Emellett a hitelezési kockázatot csökkenti, hogy a szabad pénzeszközöket megbízható hitelintézeteknél helyezzük el.

A vevőkövetelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat korlátozott az üzleti ügyfélkör összetétele és azon tény miatt, hogy az ügyfelek a Graphisoft Parkban találhatók és a Csoport szolgáltatásait veszik igénybe.

2009-ben a Csoport 3 vevőjével (SAP Hungary Kft., Microsoft Magyarország Kft., Graphisoft R&D Zrt.) elszámolt árbevétele haladta meg vevőnként az összes árbevétel 10%-át, amely összesen a tárgyévi árbevétel 52,5%-a.

Likviditási kockázat:

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a várható bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

Az ingatlanfejlesztési projektek tervezése során figyelembe vesszük a vonatkozó finanszírozási igényeket, a szükséges forrásokat pedig jóval előre biztosítjuk.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz. 2009. december 31-én lejárt tartozásunk nem volt.

28. Tőkekockázat kezelése

A vezetés célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, annak érdekében, hogy részvényesei és egyéb érdekelték számára hasznot biztosítson, és hogy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

A vezetés tesz javaslatot a tulajdonosoknak (az Igazgatótanácsra keresztül) az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a tőkeszerkezetét. A Csoport módosíthatja a részvényeseknek fizetett osztalék nagyságát, visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak, kibocsáthat új részvényeket, illetve az adósság csökkentése érdekében eladhatja eszközeit.

Az iparágban használatos eljárással összhangban a vezetés az adósságszolgálati fedezeti ráta ('DSCR') és a hitelfedezeti ráta ('LTV') alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálati fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a hitelek fennálló egyenlege és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A stratégia az, hogy a DSCR mutatót biztonságosan 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,7 alatt tartsuk (ezt a finanszírozó bank is előírja).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

29. Beszámolók jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2009. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2008. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 85.066 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 531 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A Társaság a 2008. évi eredmény terhére nem fizetett osztalékot.

A Graphisoft Park SE 2009. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács 2010. március 30-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács nem javasolja osztalékfizetés jóváhagyását a Graphisoft Park SE 2010. április 30-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

30. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó kijelentések – A konszolidált éves beszámoló jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításoktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - A konszolidált éves beszámoló legjobb tudomásunk szerint megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetére.