





Gazdasági kulcs adatok

	IFRS	IFRS
	2011	2012
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	8.039	8.285
Működési költség	(773)	(967)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	86	135
EBITDA	7.352	7.453
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.700)	(3.717)
Üzemi eredmény	3.652	3.736
Nettó kamatköltség	(1.996)	(1.593)
Árfolyamkülönbözet	(60)	14
Adózás előtti eredmény	1.596	2.157
Nyereségadó	(155)	(313)
Éves eredmény	1.441	1.844
EBITDA ráta (%)	91,5	90,0
Üzemi eredmény ráta (%)	45,4	45,1
Mérlegfőösszeg	72.979	71.893
Ingatlanok bekerülési költségén	63.926	62.254
Ingatlanok valós értéken*	131.426	129.922
Nettó adósság	44.648	41.908
Alkalmazottak száma (záró)	12	12
EUR/HUF (nyitó)	278,75	311,13
EUR/HUF (záró)	311,13	291,29
EUR/HUF (átlag)	279,21	289,42

* A befektetési célú ingatlanok valós értékre vonatkozó becslést a Konszolidált éves beszámoló 11. megjegyzése tartalmazza.



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2012. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2013. évi előrejelzés.

2012. évi eredmények

A Graphisoft Park 8.285 ezer euró árbevétel és 7.453 ezer euró EBITDA mellett 1.844 ezer euró nettó nyereséggel zárta a 2012-es évet.

- Az **árbevétel** 3,1%-kal, 8.285 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 439 ezer euróval, azaz 5,5%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevétel kiesés 193 ezer euróval, azaz 2,4%-kal csökkentette 2012-ben (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** 21%-kal, 832 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest. A költségek növekedése az AMRI Hungary Zrt-vel szemben megindított peres eljárással (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben) kapcsolatban felmerült jogi költségek (2012-ben 152 ezer euró) következménye. A peres eljárás költségeit leszámítva a működési költség lényegében megegyezik az egy évvel korábbival, mivel a személyi jellegű költségek növekedését (az előző évhez képest magasabb prémiumokat fizettünk) az ingatlanokkal kapcsolatos költségek csökkenése (a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni), és az egyéb működési költség soron elért megtakarítások ellensúlyozták.
- Az **értékcsökkenési leírás** 1%-kal, 3.717 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest.
- Az **EBITDA** 1%-kal, 7.453 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 2%-kal, 3.736 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** 20%-kal, 1.593 ezer euróra csökkent 2012-ben 2011-hez képest a hitelkamatok csökkenésének (315 ezer euróval) és a kamatbevétel növekedésének (88 ezer euróval) köszönhetően. A pénzügyi eredményt tovább javítja, hogy az árfolyamkülönbségek is kedvezőbben alakultak 2011-hez képest (74 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2012: 313 ezer euró, 2011: 155 ezer euró) lényegesen magasabb az egy évvel korábbinál, elsősorban azért, mert a 2011-es társasági adót egy egyszeri tétel (leányvállalatok beolvadásához kapcsolódó átértékelés) jelentősen csökkentette.
- A **nettó nyereség** 28%-kal, 403 ezer euróval, 1.844 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény ugyan mérsékelten (84 ezer euróval, 2%-kal) emelkedett csak (ebben szerepet játszott az AMRI bérleti szerződésének megszüntetéséből eredő 193 ezer euró bevételkiesés, és a peres eljárás tárgyevi 152 ezer euró költsége), ugyanakkor viszont (2) a pénzügyi eredmény jelentősen javult (477 ezer euróval, 23%-kal), elsősorban a kamatköltség csökkenésének eredményeként, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 158 ezer euróval magasabb az előző évi egyszeri tétellel csökkentett bázisnál.



Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült 46.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1	2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4
84%	85%	85%	85%	87%	88%	81%	81%

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd alább és a „Peres eljárás” fejezetben) a Graphisoft Park kihasználtsága 2012. szeptembertől 88%-ról 81%-ra csökkent.

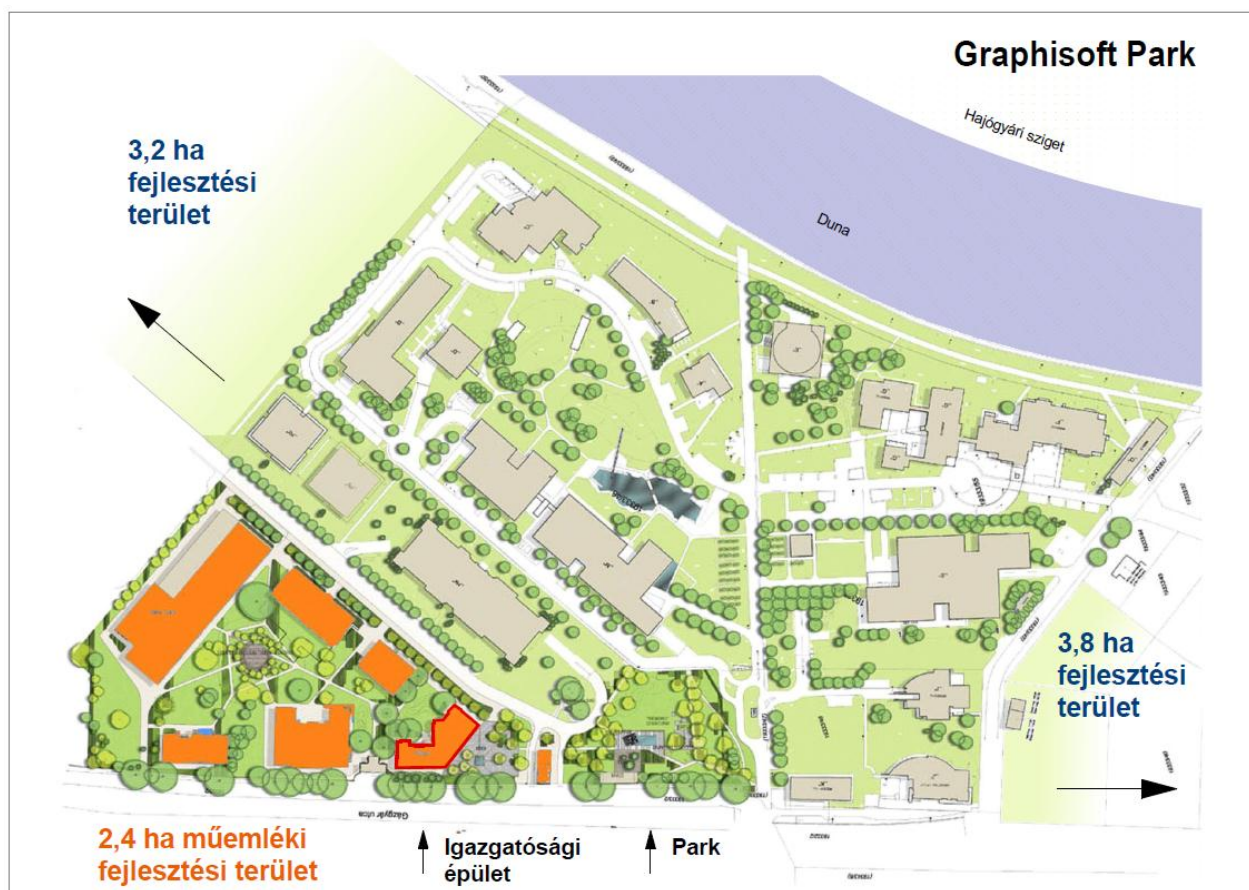
2012. első negyedévben megújítottuk, illetve bővítettük a bérleti szerződést egyik bérlőnkkel. Ennek eredményeként a kihasználtság 2013-ban 3%-kal nő.

2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáró bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződéshosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m².

Fentieknek megfelelően a Graphisoft Park 88%-os kihasználtsága az AMRI területei nélkül 81%-ra csökkent 2012. szeptembertől, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződések alapján 84%-ra nőtt 2013. januártól.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható. Ebből várhatóan összesen 10.000 m² lesz a bérbe adható nettó alapterület, melyből 1.000 m²-t felújítottunk és üzembe helyeztünk 2011-ben.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások, elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés folynak a bérleti igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 800 ezer eurót fordítottunk 2012-ben, és várhatóan 400 ezer eurót fordítunk 2013-ban.

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek felújítását 2012. áprilisban megkezdtük. Az épületek bérbe adható hasznos területe 1.400 m², a felújítás tervezett összköltsége 2,5 millió euró (ebből 2012-ben 1,2 millió euró merült fel), beleértve a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is.

A műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni. 2013. őszétől ide költözik át a már 2010 óta működő Aquincumi Technológiai Intézet (AIT). 2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014. őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében vállaltuk a műemléki tömb további két, összesen mintegy 4.000 m² hasznos alapterületű épületének (61. és 63. számú épületek) felújítását, és a korszerű oktatási tevékenységre alkalmas terek kialakítását. A programhoz tartozik egy újabb étterem és diákszálló építése, beüzemelése, illetve a kapcsolódó közművesítési és parkosítási munkák elvégzése. A teljes program megvalósításának tervezett költsége mintegy 7 millió euró, melynek mintegy fele 2013-ban, a fennmaradó rész 2014-ben jelentkezik.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészetileg feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás.

Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2012. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 35 forint (összesen 355.341 ezer forint, 1.237 ezer euró 2012. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2012. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljeskörű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.

Az AIT 2010. június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal kezdte meg működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeiről (pl. Princeton, Williams, Olin, RPI, Smith, stb.) érkeztek diákok a Graphisoft Parkba. Az első teljes szemeszter 2011. februárban indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swarthmore, Pomona) küldtek diákokat. A 2011. őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok. Az amerikai partneregyetemek köre 2012-ben tovább bővült, közöttük láthatjuk már a Harvard University-t, a Dartmouth, a Grinnell, a Macalester, az Oberlin, és a Bryn Mawr College-eket is. A beszámoló készítésekor a 2013. tavaszi szemeszter zajlik, amelyre további új partner-egyetemek diákjai is érkeztek, mint a Yale, a Rochester, a Wesleyan, a Tufts University, valamint a Mt. Holyoke, a St. Olaf, és a Hampshire College-ek hallgatói. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen,



akik számára magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki. Eddig az Egyesült Államokból összesen közel 30 egyetem és főiskola küldött már diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Az IBS 2014 ősztől várható beköltözése után várhatóan összesen több mint 1.000 diák folytat majd tanulmányokat a Graphisoft Park felsőoktatási campusán.

Az AIT 2012-ben 550 m2 területet bérelt oktatási célra, ami 2013-ban várhatóan növekedni fog, az IBS 2014-ben várható ideköltözése után pedig összesen közel 5.000 m2 hasznos alapterületet bérelnek felsőoktatási intézmények.

Peres eljárás

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbírószágon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt.-vel szemben a bérleti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérleti szerződésből a megszűnőkor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérleti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahasznosítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek Graphisoft Park által viselendő üzemeltetési költségeivel a megszűnőkor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan.

A folyamatban levő választottbírószági eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérleti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezek kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig. A jogvita kimenetelét és lezárásának várható időpontját a jelentéskészítés időpontjában nem tudjuk megbecsülni.

Korábbi jelentéseinkkel összhangban, óvatos előrejelzési módszereinken nem változtatva, előrejelzéseinkben 1) a követelés érvényesítéséből várható bevételeket nem vesszük figyelembe, egészen addig, amíg az ügylet lezárásának időpontja és a ténylegesen befolyó összeg nem ismert, azonban 2) a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült és várhatóan felmerülő jogi és egyéb költségeket elszámoljuk, még akkor is, ha azok az ügylet lezárásakor várhatóan megtérülnek. Az ügylet eredményre gyakorolt hatásáról csak annak lezárása után tudunk tájékoztatást nyújtani, előrejelzéseink tehát az ügylet lezárásáig a követelés érvényesítéséből várható bevétel figyelembevétel nélkül készülnek.



Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződés megszűnésének hatása a 2012. és a 2013. évi eredményre a következő:

(millió euró)	2012 tény	2013 várható
Bérleti díj bevétel kiesése (2012: 4 hónap; 2013: 12 hónap)	-0,20	-0,6
Üres területek üzemeltetési költsége (Hz épület)	-	-0,1
Peres eljárás költségei	-0,15	-0,4
Nettó eredmény változása	-0,35	-1,1

2013. évi előrejelzés

A 2013. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 84%-os kihasználtsága mellett a következő (az első két oszlopban a 2011. és 2012. évi tényadatok):

(millió euró)	2011 tény	2012 tény	2013 várható
Bérleti díj bevétel	8,04	8,28	8,1
Működési költség	- 0,69	-0,83	-1,2
EBITDA	7,35	7,45	6,9
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,71	-3,7
Üzemi eredmény	3,65	3,74	3,2
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,60	-1,2
Árfolyamkülönbözet	-0,06	0,01	-
Nyereségadó	- 0,15	-0,31	-0,3
Nettó eredmény	1,44	1,84	1,7

A 2013. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2012-es bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel a Hz épületből (korábban az AMRI által bérelt terület) származó bérleti díj bevétel kiesése miatt további 400 ezer euróval csökken (2012: 200 ezer euró; 2013: 600 ezer euró veszteség), azonban a 2012-ben megújított és újonnan megkötött bérleti szerződések hatására 200 ezer euróval növekszik. Összességében tehát 2013-ra 200 ezer euró bérleti díj bevétel csökkenést prognosztizálunk.
- A működési költségeknél 5%-os átlagos növekedéssel számolunk, korrigálva az AMRI bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatban felmerült és felmerülő ráfordításokkal (2012: 150 ezer euró; 2013: 500 ezer euró).
- A kamatköltség 600 ezer euróval csökken 2013-ban 2012-höz képest, elsősorban annak eredményeként, hogy 2012. decemberben a bankhiteleink egy jelentős részletét a korábbinál jóval kedvezőbb kamatfeltétellel sikerült meghosszabbítani. A kamatbevétel várhatóan közel 200 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és a hozamok csökkenése miatt, másrészt mert a 2012-es bázist növeli a pénzügyi befektetéseink részét képező kötvények egy részének értékesítéséből származó egyszeri nyereség (84 ezer euró).
- Az értékcsökkenési leírás és a nyereségadó várhatóan a 2012-es szinten alakul.



Előrejelzéseinket kizárólag a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról azzal sem számolunk, hogy meglevő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben, annak ellenére, hogy ilyen eddig nem történt. Az eredményeket elsősorban befolyásoló kihasználtsági mutató tehát előrejelzéseinktől akár pozitív, akár negatív irányban is eltérhet.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2013. március 22.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2012. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2013. március 22.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-4
Konszolidált mérleg	5
Konszolidált eredménykimutatás	6
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	7
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Konszolidált cash flow kimutatás	9
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	10-44

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
részvényesei részére

A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2012. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 71.893 ezer euró a mérleg szerinti eredmény 1.844 ezer euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, összevont (konszolidált) átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, összevont (konszolidált) saját tőke változásainak kimutatásából, összevont (konszolidált) cash flow-k kimutatásából és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

2.) A vezetés felelős a megbízható és valós képet nyújtó összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítéséért és bemutatásáért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

3.) A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

4.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a megbízható és valós képet nyújtó összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

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

Vélemény

6.) Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: a konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

7.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság mellékelt 2012. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a magyar jogszabályi előírásokkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélése. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2012. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2012. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. március 22.



Alan Griffiths

Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Barabás Csaba

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 005787

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2012. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2011. december 31.	2012. december 31.
Pénzeszközök	4	3.777	6.186
Értékpapírok	5	3.798	2.024
Vevők	6	381	422
Adókövetelés	7	169	99
Egyéb forgóeszközök	8	450	581
Forgóeszközök		8.575	9.312
Befektetési célú ingatlanok	9, 11	63.926	62.254
Egyéb tárgyi eszközök	9	221	199
Immateriális javak	10	-	1
Részesedések	12	100	100
Halasztott adókövetelés	13	157	27
Befektetett eszközök		64.404	62.581
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.979	71.893
Rövid lejáratú hitelek	14	2.064	2.723
Szállítók	15	426	367
Adókötelezettség	7	159	121
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16	807	878
Rövid lejáratú kötelezettségek		3.456	4.089
Hosszú lejáratú hitelek	14	49.924	47.147
Halasztott adókötelezettség	13	-	11
Hosszú lejáratú kötelezettségek		49.924	47.158
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		53.380	51.247
Jegyzett tőke	1.4	213	213
Eredménytartalék		23.332	23.939
Értékelési tartalék	5	(339)	96
Saját részvények	24	(669)	(669)
Halmozott átváltási különbözet		(2.938)	(2.933)
Saját tőke		19.599	20.646
FORRÁSOK ÖSSZESEN		72.979	71.893

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2011. december 31.	2012. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	17	8.039	8.285
Árbevétel		8.039	8.285
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	(91)	(69)
Személyi jellegű költség	18	(415)	(510)
Egyéb működési költség	18	(267)	(388)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 18	(3.700)	(3.717)
Működési költség		(4.473)	(4.684)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	19	86	135
ÜZEMI EREDMÉNY		3.652	3.736
Kamatbevétel	20	396	484
Kamatköltség	20	(2.392)	(2.077)
Árfolyamkülönbözet	21	(60)	14
Pénzügyi eredmény		(2.056)	(1.579)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		1.596	2.157
Nyereségadó	22	(155)	(313)
ADÓZOTT EREDMÉNY		1.441	1.844
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.441	1.844
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	0,14	0,18
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	0,14	0,18

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2011. december 31.	2012. december 31.
Adózott eredmény		1.441	1.844
Értékelési tartalék*	5	(376)	483
Értékelési tartalékra jutó halasztott adó		37	(48)
Értékelési tartalék összesen		(339)	435
Átváltási különbözet**		(1.863)	5
Egyéb átfogó jövedelem		(2.202)	440
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(761)	2.284
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(761)	2.284

* Értékesíthető értékpapírok valós érték változása

** Az átváltási különbözet változása a nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözetét tartalmazza

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2010. december 31.	213	22.856	-	-	(1.075)	21.994
Adózott eredmény	-	1.441	-	-	-	1.441
Értékelési tartalék	-	-	(339)	-	-	(339)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	(1.863)	(1.863)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(1.358)	-	(1.358)
Saját részvény értékesítés	-	21	-	689	-	710
Osztalék	-	(986)	-	-	-	(986)
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	1.844	-	-	-	1.844
Értékelési tartalék	-	-	435	-	-	435
Átváltási különbözet	-	-	-	-	5	5
Osztalék**	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646

* A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 29. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2011. december 31.	2012. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	1.596	2.157
Értécsökkenési leírás és amortizáció	3.700	3.717
Kamatköltség	2.392	2.077
Kamatbevétel	(396)	(484)
Nem realizált árfolyamveszteség	2	27
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	228	(28)
Kötelezettségek és elhatárolások csökkenése	(27)	(160)
Fizetett nyereségadó	(220)	(226)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	7.275	7.080
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(2.510)	(1.909)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(105)	(43)
Fizetett kamat - aktivált	(43)	(73)
Értékpapír vásárlása	(4.075)	-
Értékpapír értékesítése	8.000	2.264
Kapott kamat	411	464
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	1.678	703
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.843)	(2.118)
Fizetett kamat	(2.435)	(2.087)
Saját részvény vásárlása	(1.358)	-
Saját részvény értékesítése	710	-
Fizetett osztalék	(950)	(1.167)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(5.876)	(5.372)
Pénzeszközök növekedése	3.077	2.411
Pénzeszközök az év elején	723	3.777
Pénzeszközök árfolyamvesztesége	(23)	(2)
Pénzeszközök az év végén	3.777	6.186

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

1. Általános információ

1.1. A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”).

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszáma CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

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, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 12 fő volt 2012-ben és 2011-ben.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 15 évben 45.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő műemlék épületekben felújítás után várhatóan összesen 10.000 m² bérbe adható nettó alapterület alakítható ki.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen több mint 45.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület mintegy 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 1.000 m ² felújítása megtörtént 2011-ben és további 1.400 m ² felújítása kezdődött meg 2012-ben
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit a 9. és 11. megjegyzések mutatják be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. 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.	2013. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Gáthy Tibor	tag	2012. április 26.	2013. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2013. május 31.

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

1.4. Egyéb információ

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsdén. 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	2011. december 31.		2012. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		4.074.464	38,33	4.076.864	38,35
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	160.000	1,50
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	3.000	0,03	5.400	0,05
Szűcs Tibor	ügyvezető*	1.500	0,01	1.500	0,01
5% feletti részvényesek		2.265.744	21,31	2.255.835	21,21
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.191.415	11,21	1.181.506	11,11
Egyéb részvényesek		3.812.390	35,85	3.819.899	35,93
Saját részvények**		479.076	4,51	479.076	4,51
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

** A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzítés 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. megjegyzés mutatja be.

2.2. Változások a számviteli politikában

2012-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 2012. 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 2012. január 1-jétől előremutatón alkalmazzuk. 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 12 – Jövedelemadók
- IFRS 7 – Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek

A változások főbb hatásai a következőképpen foglalhatók össze:

IAS 12 Jövedelemadók – a halasztott adó alapjául szolgáló eszközök megtérülése: A módosítás a 2012. január 1-én és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. A módosítás tisztázza a valós értéken kimutatott befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó halasztott adó megállapítását. A módosítás bevezet egy feltételezést, miszerint az IAS 40 alapján valós értéken kimutatott befektetési célú ingatlanok esetében a halasztott adót az alapján kell meghatározni, hogy az az értékesítésen keresztül fog megtérülni. Továbbá, azon nem értékcsökkenhető eszközökkel kapcsolatos halasztott adót, amelyek az IAS 16 alapján ártértékelésre kerülnek, mindig értékesítési alapon kell meghatározni. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – pénzügyi eszközök kivezetésével kapcsolatos megnövelt közzétételi követelmények: A módosítás a 2011. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó. A módosítás további közzétételeket tesz szükségessé olyan pénzügyi eszközök esetében, amelyek átadásra kerültek, de nem vezettek ki a könyvekből azért, hogy a csoport pénzügyi beszámolójának felhasználói megérthessék a még nem kivezetett eszköz és a kapcsolódó kötelezettségek összefüggéseit. A módosítás szükségessé teszi továbbá a kivezetett eszközök esetében a további kapcsolat bemutatását, hogy a felhasználók felmérhessék a vállalat további kapcsolatának természetét és az ahhoz kapcsolódó kockázatokat. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de 2012. december 31-ig még nem léptek hatályba:

IAS 1 A beszámoló bemutatása – az átfogó jövedelemkimutatás tételeinek bemutatása: Az IAS 1 módosítása megváltoztatja az átfogó jövedelemkimutatás tételeinek csoportosítását. Azon tételeket, amelyek a későbbiekben átsorolhatók (vagy "átforgathatók") az eredménykimutatásba (például, amikor kikerülnek a könyvekből vagy realizálódnak), elkülönítetten kell kimutatni azon tételektől, amelyek nem soha nem kerülhetnek átsorolásra az eredménykimutatásba. A módosítás a 2012. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IAS 19 Dolgozói juttatások (módosítás): Az IASB számos módosítást is kiadott az IAS 19-hez. Ezek egészen az alapvető változásoktól, úgymint a meg nem szolgált múltbéli szolgáltatási költség kimutatása és a meghatározott juttatási költségek újraértékelési komponensének átsorolása az egyéb átfogó jövedelemkimutatásba, az egyszerű szövegezési tisztázásokig és átfogalmazásokig terjednek. A módosítások a 2012. július 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandók.

IAS 27 Egyedi beszámolók (átdolgozva 2011-ben): Az új IFRS 10 és IFRS 12 standardok kibocsátásának következtében az IAS 27 már csak a leányvállalatok, a közös vezetésű vállalatok és a társult vállalatok egyedi beszámolóinak számvitelével foglalkozik. A módosítás a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IAS 28 Befektetések társult vállalatokban és közös vezetésű vállalatokban (átdolgozva 2011-ben): Az új IFRS 11 és IFRS 12 standardok kibocsátásának következtében az IAS 28 standardot átnevezték „Befektetések társult vállalatokban és közös vezetésű vállalatokban”-ra. A standard leírja, hogy társult vállalatok mellett a közös vezetésű vállalatok esetében is az equity módszert kell alkalmazni. A módosítás a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: Bemutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – eszközök és kötelezettségek beszámításának tisztázása: Az IAS 32 módosítása tisztázza a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egymással szembeni beszámításának bizonyos követelményeit. A változás érinti az IFRS 7 jelenleg hatályban lévő beszámítással kapcsolatos közzétételeit is. Az IAS 32 módosítása a 2014. január 1-jén, vagy azt kezdődő üzleti évre alkalmazható. Az IFRS 7 módosítása 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: a kibocsátott IFRS 9 tartalmazza az IASB munkájának első fázisát, amely az IAS 39-et fogja helyettesíteni, és amely első fázis az IAS 39 által meghatározott pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolására és értékelésére vonatkozik. A standard a 2015. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 10 Konszolidált beszámolók: az IFRS 10 fogja helyettesíteni az IAS 27 Konszolidált és egyedi beszámolók standard konszolidált beszámolókra vonatkozó részét. Az IFRS 10 magában foglalja a SIC-12 Konszolidáció – Speciális Célú Gazdálkodási Egységek értelmezésben foglalt kérdéseket is. Az IAS 27 követelményeihez az IFRS 10-ben bevezetett változások miatt a menedzsmentnek jelentős becsléseket kell alkalmaznia, hogy mely társaságok felett gyakorol ellenőrzést, amelyeket így az anyavállalatnak be kell vonnia a konszolidációba. A standard a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok: az IFRS 11 fogja helyettesíteni az IAS 31 Részesedés közös vezetésű vállalatokban standardot, valamint SIC-13 Közös vezetésű vállalatok – nem pénzbeli hozzájárulások a tulajdonosoktól értelmezést. Az IFRS 11 nem ad lehetőséget a közös vezetésű vállalatok proporcionális konszolidációjára. Ehelyett, a közös vezetésű vállalatokat, amelyek megfelelnek a definíciónak, az equity módszer szerint kell konszolidálni. A standard a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IFRS 12 Más vállalkozásokban való érdekeltségek közzététele: az IFRS 12 tartalmazza az összes olyan közzétételt, amelyet korábban az IAS 27, az IAS 31 és az IAS 28 tartalmazott a konszolidált beszámolókra vonatkozóan. Ezek a közzétételek a társaság leányvállalataira, közös vezetésű vállalataira, társult vállalataira és részesedéseire vonatkoznak. Az új standardban több új közzététel is szükséges lesz. A standard a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 13 Valós értékelés: az IFRS 13 tartalmazza az összes iránymutatást minden valós értékelésre vonatkozóan. Az IFRS 13 nem változtatja meg annak szabályait, hogy mikor kell valós értékelést alkalmazni, hanem iránymutatást ad arra vonatkozóan, hogy miként alkalmazzák a valós értékelést, amennyiben az IFRS-ek szerint ez kötelező vagy lehetőség. A standard a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

Az IFRS-ek módosításai:

2012 májusában az IASB módosításokat adott ki elsősorban azzal a céllal, hogy az megszüntesse az ellentmondásokat és pontosítsa a megfogalmazást a következő standardok esetében (a módosítások a 2013. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évtől lesznek alkalmazandók):

IAS 1 A beszámoló bemutatása: a javítás tisztázza a különbséget az önkéntesen bemutatott kiegészítő összehasonlító adatok és a minimálisan szükséges összehasonlító adatok között.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések: a javítás tisztázza, hogy azok a főbb alkatrészek és karbantartási berendezések, melyek megfelelnek az ingatlanok, gépek és berendezések fogalmának, nem minősülnek készletnek.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: Bemutatás: a javítás egyértelművé teszi, hogy tőketulajdonosoknak járó elosztásból származó jövedelemadókat az IAS 12 Jövedelemadók standard alapján kell elszámolni.

A vezetés megítélése szerint ezen módosítások bevezetésének nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira, kivéve az IFRS 9 első fázisa alkalmazásba vételének, amelynek lehet hatása a Csoport pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére.

2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE és leányvállalatai összevont adatait tartalmazza. A konszolidációba azon leányvállalatok kerülnek bevonásra, amelyekben az anyavállalat a szavazati jogok több mint felével rendelkezik, illetve amelyek pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi.

A konszolidációba bevont leányvállalatok főbb adatai 2011-ben az alábbiak:

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke ezer HUF	Jegyzett tőke EUR
Graphisoft Park Kft.	2005. november	-	1.846.108
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	3.400.000	-
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000	-
GP3 Kft.	2008. április	700.000	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

A konszolidációba bevont leányvállalatok főbb adatai 2012-ben az alábbiak:

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke ezer HUF	Jegyzett tőke EUR
Graphisoft Park Kft.	2005. november	-	1.846.108
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000	-

A Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park SE, míg a Graphisoft Park Services Kft. 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.

A konszolidált éves beszámoló a hasonló körülmények közötti, hasonló ügyletekre és eseményekre egységes számviteli politika alkalmazásával készült. A vállalkozási ügyletek, egyenlegek és a 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	2011. december 31.	2012. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Universitas Kft.	HUF	-
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
GP3 Kft.	HUF	-

A Graphisoft Park Kft. két leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. és a GP3 Kft., 2011. december 31-ei fordulónappal beolvadt az anyavállalatba. A Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme az egyesülés után változatlanul az EUR. A menedzsment értékelése alapján a beolvadás után is egyértelműen az EUR az a pénznem, ami összhangban van a társaságra jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A funkcionális és jelentési pénznem meghatározására vonatkozó értékelést a 3. megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

A konszolidált éves beszámolóban az adatok ezer EUR-ban, a jelentés pénznemében szerepelnek. A korábban nem EUR funkcionális pénznemű csoporttagok funkcionális pénznemváltás előtti átváltási különbözeteit továbbra is a saját tőkén belül az átváltási különbözet tartalmazza.

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 átértékeléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

A Csoport tagvállalatai:

A Csoport azon tagvállalatai, 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 árfolyamok a következők:

Árfolyam	2011	2012
EUR/HUF nyitó:	278,75	311,13
EUR/HUF záró:	311,13	291,29
EUR/HUF átlag:	279,21	289,42

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök tartalmazzák a készpénzt, a bankszámlapénzt, a három hónapnál rövidebb lejáratú bankbetéteket, és a rövid távú, magas likviditású befektetéseket, amelyek könnyen meghatározott összegű pénzeszközre válthatók át, és 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 (értékelési tartalék) kerül elszámolásra.

Az értékesíthető pénzügyi eszközökre számolt, effektív kamatláb módszerrel számított, kamatot az eredménykimutatásban számoljuk el (kamatbevétel). Az értékesíthető pénzügyi eszközök után kapott osztalékokat akkor számoljuk el az eredménykimutatásban (egyéb pénzügyi bevétel), amikor a Csoport jogosulttá válik az osztalékra.

A Csoport minden mérlegfordulónapon felmeri, hogy van-e objektív bizonyosság arra vonatkozóan, hogy egy pénzügyi eszközre értékvesztést kell elszámolni. Értékvesztés elszámolására lehet szükség olyan események eredményeként, amelyek az eszköz bekerülése után történtek és hatásuk van a pénzügyi eszköz becsült jövőbeni cashflow-jára, és ennek a hatásnak az értéke megbízhatóan becsülhető. Értékesíthető pénzügyi eszköznek minősített értékpapírok esetében objektív bizonyossággként értelmezhető, ha az értékpapír valós értéke lényegesen vagy tartósan lecsökken. A lényegességet (jellemzően 20%) a valós érték és az eredeti bekerülési érték különbségének, a tartósságot a valós értéknek a bekerülési értéktől való elmaradásának (jellemzően 6-12 hónap) figyelembe vételével állapítjuk meg. Ha értékvesztés azonosítható, a teljes veszteség - a bekerülési költség és az aktuális valós érték különbözete, csökkentve az eredménykimutatásban az értékpapírra korábban elszámolt értékvesztéssel - átvezetésre kerül az egyéb átfogó jövedelemből az eredménykimutatásba. A tőkebefektetésekre korábban az eredménykimutatáson keresztül elszámolt értékvesztés nem fordítható vissza az eredménykimutatáson keresztül, míg adósságot megtestesítő eszközök korábban az eredménykimutatáson keresztül elszámolt értékvesztése az eredménykimutatáson keresztül kerül visszafordításra.

Amikor értékesíthető pénzügyi eszközként nyilvántartott értékpapírokat értékesítünk, a tőkében korábban elismert halmozott valós érték módosítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

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 korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett.

2.8. 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 kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk.

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

2.9. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által évente elkészített saját értékelések, illetve független értékbecslők által legalább háromévente (legutóbb 2011-ben és legközelebb 2014-ben) elvégzett értékelések alapján kerül megállapításra.

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a valós érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési költség.

Értékelési módszerek:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készülnek. A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamelvárását tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszaki pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és újraelőállításával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan valós értéke.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 11. megjegyzés tartalmazza.

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 pénzáramok (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 megállapítása, hogy egy megállapodás - annak kezdetén - lízing, illetve lízing elemet tartalmaz, attól függ, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköz használatához kötött-e, illetve sor kerül-e az eszköz használati jogának átengedésére. A kezdeti 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 mindenkori 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 magánnyugdíj-pénztárakba. A Csoport saját, külön nyugdíjrendszert nem tart fent, s így - amennyiben ezen alapok eszközei nem nyújtanának fedezetet a munkavállalók korábban, illetve a jelen időszakban letöltött szolgálati ideje alapján járó kedvezményre - további járulékbefizetésre sem jogilag sem peres úton nem kötelezhető.

2.18. Saját részvénnyek

A saját részvénnyeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvénnyek a saját tőkét (eredménytartalék) csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerül elszámolásra.

2.19. Egy részvénnyre jutó eredmény

A részvénnyenkénti eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvénnyeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvénnyek súlyozott átlagos számával. A hígított részvénnyenkénti eredményt a törzsrészvénnyek mellett a hígulást okozó részvénnyopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

2.20. Nyereségadó

Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparűzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparűzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

Halasztott adó:

A halasztott adót a kötelezettség módszert 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 halasztott adókövetelés érvényesítése, illetve a halasztott adókötelezettség rendezése időpontjában.

Halasztott adókövetelés elszámolására olyan mértékben kerül sor, amilyen mértékben valószínűsíthető, hogy a jövőben lesz olyan adóköteles nyereség (vagy visszaforduló halasztott adókötelezettség), amellyel szemben a halasztott adókövetelés 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 bevételek olyan mértékig kerülnek elszámolásra, ameddig valószínű, 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:

Az operatív lízingbe adásából származó 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.

Kamatbevétel:

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

Osztalékbevétel:

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

Egyéb bevétel (ráfordítás):

Az olyan megbízási szerződésekből származó bevételek, ahol a Csoport közvetítőként jár el, nem az árbevétel részeként, hanem az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, a közvetlenül kapcsolódó ráfordításokkal együtt (nettó módon) kerülnek bemutatásra 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 beszámoló szegmens információt nem tartalmaz.

2.25. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az összehasonlító adatokat a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A becsléseket és feltételezéseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeljük. A Csoport a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. A számviteli becslések eredményeképpen kapott értékek, a definícióból adódóan, csak nagyon ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. A legkritikusabb becslések és feltételezések, amelyeknél jelentős kockázat áll fenn az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítására, az alábbiak.

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénznemének összhangban kell lennie a gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel. Az IAS 21 - „A devizaárfolyamok változásainak hatásai” standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a funkcionális pénznem meghatározásakor. Ha ezek a tényezők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem van leginkább összhangban gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel.

A funkcionális és jelentési pénznem megállapításának részleteit a 2.4 megjegyzésben ismertetjük.

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 megbecsüljük, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. A megtérülő értéket elsősorban a használati érték számításával határozzuk meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. Többek között figyelembe vesszük a jövőbeli bevételeket és költségeket, technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. Amennyiben az értékvesztést a használati érték segítségével állapítjuk meg, az értékvesztés pontos értékének kiszámításához meghatározzuk az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéket is (amennyiben lehetséges). Mivel az értékvesztés ilyen módon történő meghatározása jelentős részben becslésen alapul, a tényleges értékvesztés mértéke jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

3.3. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől. A jelenlegi valós érték becslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 11. megjegyzés tartalmazza.

3.4. Céltartalékok

Céltartalék képzése, különösen jogi viták esetében, jelentős részben becslésen alapul. A Csoport meghatározza egy múltbeli esemény következtében kialakuló kedvezőtlen helyzet bekövetkezésének valószínűségét, és ha a valószínűség meghaladja az ötven százalékot, a Csoport a kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2011. december 31.	2012. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	3.776	6.185
Pénzeszközök	3.777	6.186

5. Értékpapírok

	2011. december 31.	2012. december 31.
Átváltható kötvények	3.798	2.024
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	3.798	2.024

A kötvények a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kibocsátott, a Magyar Állam által garantált, a Richter Gedeon Nyrt. részvényeire átváltható kötvények. A kötvények EUR alapúak, fix kamatozásúak (4,40% éves kamatláb), kibocsátásuk időpontja 2009. szeptember 25., lejáratuk időpontja 2014. szeptember 25.

A Csoport 4.500 ezer EUR névértékű kötvényt vásárolt 2011. augusztusban, melyből összesen 2.500 ezer EUR névértékű kötvényt értékesített 2012. októberben. Az eladási ár (2.440 ezer EUR) és a könyv szerinti érték (2.356 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között került elszámolásra.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2011. december 31.	2012. december 31.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	4.075	1.811
Felhalmozott kamat	99	106
Értékelési különbözet	(376)	107
Kötvények (valós értéken)	3.798	2.024

A felhalmozott kamatot az eredménykimutatásban (kamatbevétel), az értékelési különbözetet a saját tőkében (értékelési tartalék) számoltuk el. Az Értékelési tartalék kizárólag az értékpapírok értékelési különbözetét tartalmazza a kapcsolódó halasztott adó hatással együtt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Vevők

	2011. december 31.	2012. december 31.
Vevők	381	422
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	381	422

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2011. december 31.	2012. december 31.
Nem esedékes	234	167
3 hónapon belül lejárt	105	82
3 és 12 hónap között lejárt	42	173
Vevők	381	422

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2011. december 31.	2012. december 31.
Adókövetelés	169	99
Adókötelezettség	(159)	(121)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	10	(22)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Egyéb forgóeszközök

	2011. december 31.	2012. december 31.
Elhatárolt bevételek	7	50
Elhatárolt költségek	8	43
Egyéb követelések*	435	488
Egyéb forgóeszközök	450	581

*Az egyéb követeléseken belül 482 ezer EUR követelés részleteit a 26. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. 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- gatlanok	Gépek és beren- dezések	Járművek	Befe- jezetlen beruházás	Egyéb tárgyi eszközök	Tárgyi eszközök
Nettó érték:								
2010. december 31.	51.536	15.583	67.119	101	121	-	222	67.341
Bruttó érték:								
2010. december 31.	68.243	15.583	83.826	220	164	-	384	84.210
Növekedés		2.271	2.271	-	-	104	104	2.375
Aktiválás	15.222	(15.222)	-	41	63	(104)	-	-
Kivezetés	-	-	-	-	(73)	-	(73)	(73)
Átváltási különbözet	(1.551)	(293)	(1.844)	(4)	(3)	-	(7)	(1.851)
2011. december 31.	81.914	2.339	84.253	257	151	-	408	84.661
Értékcsökkenés:								
2010. december 31.	16.707	-	16.707	119	43	-	162	16.869
Növekedés	3.633	-	3.633	28	28	-	56	3.689
Kivezetés	-	-	-	-	(30)	-	(30)	(30)
Átváltási különbözet	(13)	-	(13)	(1)	-	-	(1)	(14)
2011. december 31.	20.327	-	20.327	146	41	-	187	20.514
Nettó érték:								
2011. december 31.	61.587	2.339	63.926	111	110	-	221	64.147
Bruttó érték:								
2011. december 31.	81.914	2.339	84.253	257	151	-	408	84.661
Átsorolás	21	-	21	(21)	-	-	(21)	-
Növekedés	-	1.978	1.978	-	-	42	42	2.020
Aktiválás	796	(796)	-	42	-	(42)	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	2	1	-	3	3
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252	280	152	-	432	86.684
Értékcsökkenés:								
2011. december 31.	20.327	-	20.327	146	41	-	187	20.514
Növekedés	3.671	-	3.671	18	28	-	46	3.717
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	-	-	-
2012. december 31.	23.998	-	23.998	164	69	-	233	24.231
Nettó érték:								
2012. december 31.	58.733	3.521	62.254	116	83	-	199	62.453

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanok 1.978 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a Műemléki fejlesztési terület épületein végzett fejlesztések (927 ezer EUR),
- a Központi terület irodaépületein végzett fejlesztések (697 ezer EUR),
- infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (354 ezer EUR).

Az befektetési célú ingatlan aktiválások 796 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (701 ezer EUR),
- befejezett infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (95 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 3.521 ezer EUR egyenlege kizárólag a Műemléki fejlesztési terület felújítás alatt és előtt álló épületeinek bekerülési értékét tartalmazza.

2012-ben a Csoport 73 ezer EUR (2011: 43 ezer EUR) hitelfelvételi költséget aktivált a befejezetlen beruházásokra.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést a 11. megjegyzés tartalmazza.

10. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2010. december 31.	10	10	2011. december 31.	-	-
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2010. december 31.	45	45	2011. december 31.	46	46
Növekedés	1	1	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2011. december 31.	46	46	2012. december 31.	47	47
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2010. december 31.	35	35	2011. december 31.	46	46
Növekedés	11	11	Növekedés	-	-
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2011. december 31.	46	46	2012. december 31.	46	46
Nettó érték:			Nettó érték:		
2011. december 31.	-	-	2012. december 31.	1	1

11. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit mutatja be:

	2011. december 31.	2012. december 31.
Könyv szerinti érték (bekerülési költség)	63.926	62.254
Befejezett befektetési célú ingatlanok valós értéken*	117.634	114.851
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen**	13.792	15.071
Valós érték	131.426	129.922

* A 2012. és a 2011. december 31-ei értékelésnél egyaránt 7,75% elvárt hozam (diszkontráta) feltételezéssel számolva.

** A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen a következőket tartalmazza: befejezetlen beruházások 3.521 ezer EUR értékben (2011: 2.335 ezer EUR), valamint telkek és épületek 11.550 ezer EUR értékben (2011: 11.457 ezer EUR), a 9. megjegyzésben foglaltak szerint.

A befektetési célú ingatlanok értékelésének elveit és módszereit a 2.9 megjegyzés (Számvetési politika) mutatja be. A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározásra vonatkozó vezetői értékelést a 3.3 megjegyzés (Kritikus számvetési becslések és feltételezések) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok adatai az 1.2 megjegyzésében (Általános információk) találhatók.

2012. december 31-ei értékelés:

A befejezett befektetési célú ingatlanok a Graphisoft Park Központi területét (összesen 45.000 m2 iroda- és laborterület) és a Műemléki fejlesztési terület Igazgatósági épületét (1.000 m2 irodaterület) foglalja magába. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen kategóriába a Műemléki fejlesztési terület az Igazgatósági épület kivételével (2,4 hektár fejlesztési terület és 9.000 m2 kialakítható nettó alapterület régi műemléki épületekben, melyből 1.400 m2 felújítása megkezdődött 2012-ben), valamint a Fejlesztési területek (összesen 7,0 hektár szabad fejlesztési terület) tartoznak.

A 2012. december 31-ei értékelést a Csoport készítette. Az értékelés főbb feltételezései a következők:

- élő szerződéseknél a szerződés szerinti bérleti díjak, tervezett szerződéseknél az értékelés napjára vonatkozó piaci bérleti díjak alkalmazása,
- 90%-os kihasználtság; a Hz épület esetében (3.000 m2, korábban az AMRI Hungary Zrt. által bérelt, peres eljárással érintett terület) a terület irodai célú átalakítása (2014) után lineárisan növekvő kihasználtság,
- 8,1 millió EUR (2013) - 9,0 millió EUR éves bérleti díj bevétel,
- 10,0 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum),
- 7,75 % éves hozamelvárás (diszkontráta), 2% éves EUR inflációs ráta.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

Hozam:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Kihasználtság:	95 %	127.044	121.688	116.783
	90 %	119.895	*114.851	110.230
	85 %	112.110	107.406	103.098

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

2011. december 31-ei értékelés:

A befejezett befektetési célú ingatlanok a Graphisoft Park Központi területét (összesen 45.000 m2 iroda- és laborterület) és a Műemléki fejlesztési terület Igazgatósági épületét (1.000 m2 irodaterület) foglalja magába. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen kategóriába a Műemléki fejlesztési terület az Igazgatósági épület kivételével (2,4 hektár fejlesztési terület és 9.000 m2 kialakítható nettó alapterület régi műemléki épületekben), valamint a Fejlesztési területek (összesen 7,0 hektár szabad fejlesztési terület) tartoznak.

A 2011. december 31-ei értékelést a Csoport készítette. Az értékelés főbb feltételezései 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: 2012: 75%, 2013-tól: 90%,
- 8,3 millió EUR (2012) - 9,0 millió EUR (2014-től) éves bérleti díj bevétel,
- 10,0 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum),
- 7,75 % éves hozamelvárás (diszkontráta), 2% éves EUR inflációs ráta.

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

Hozam:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Kihasználtság:	95 %	130.349	124.900	119.909
	90 %	122.750	*117.634	112.948
	85 %	114.433	109.680	105.327

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Részesedések

	2011. december 31.	2012. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Csoport 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.-ben.

13. Halasztott adó

	2011. december 31.	2012. december 31.
Fejlesztési tartalék	(163)	(274)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	37	(11)
Elhatárolt veszteség	261	279
Halasztott adókövetelés	157	16

* Az értékpapírokon keletkezett halasztott adó követelés közvetlenül az átfogó jövedelemkimutatásban került elszámolásra.

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2012-ben és 2011-ben.

14. Hitelek

	2011. december 31.	2012. december 31.
Rövid lejáratú	2.064	2.723
Hosszú lejáratú	49.924	47.147
Hitelek	51.988	49.870

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 3,18% volt 2012. december 31-én és a beszámoló jóváhagyásának időpontjában (2011: 4,32%). A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Csoport le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2011. december 31.	2012. december 31.
1 éven belül	2.064	2.723
1– 5 év	8.532	11.740
5 éven túl	41.392	35.407
Hitelek	51.988	49.870

15. Szállítók

	2011. december 31.	2012. december 31.
Szállítók – belföldi	426	367
Szállítók	426	367

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2012. és 2011. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2011. december 31.	2012. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	24	32
Bérlői kauciók	434	507
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	349	339
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	807	878

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Árbevétel

	2011. december 31.	2012. december 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	8.039	8.285
Árbevétel	8.039	8.285

Az árbevétel kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. Az operatív lízing megállapodásokról a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke az alábbiak szerint alakult:

	2011. december 31.	2012. december 31.
1 éven belül	7.958	7.851
1– 5 év	17.173	16.802
5 éven túl	1.420	-
	26.551	24.653

18. Működési költség

	2011. december 31.	2012. december 31.
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	91	69
Személyi jellegű költség	415	510
Egyéb működési költség	267	388
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	3.700	3.717
Működési költség	4.473	4.684

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2011. december 31.	2012. december 31.
Iroda és telekommunikáció	12	13
Jog és adminisztráció	127	261
Marketing	38	52
Egyéb	90	62
Egyéb működési költség	267	388

19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2011. december 31.	2012. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	205	173
Továbbszámlázott beruházási költségek	(174)	(160)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.887	3.040
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.838)	(2.903)
Egyebek	6	(15)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	86	135

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Kamat

	2011. december 31.	2012. december 31.
Kapott kamatok	396	484
Kamatbevétel	396	484
Fizetett hitelkamatok	(2.413)	(2.129)
Egyéb fizetett kamatok	(22)	(21)
Aktivált finanszírozási költség	43	73
Kamatköltség	(2.392)	(2.077)
Nettó kamatköltség	(1.996)	(1.593)

21. Árfolyamkülönbözet

	2011. december 31.	2012. december 31.
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(35)	43
Nem realizált árfolyamveszteség	(25)	(29)
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(60)	14

22. Nyereségadó

	2011. december 31.	2012. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(199)	(219)
Halasztott nyereségadó	44	(94)
Nyereségadó ráfordítás	(155)	(313)

Az alkalmazott adómértékek a következők 2012-ben és 2011-ben: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. 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:

	2011. december 31.	2012. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	1.596	2.157
Számított társasági adó	160	216
Nem adóköteles tételek	(194)	(96)
Nem levonható ráfordítások	1	-
Átváltási különbözet	(11)	(18)
Társasági adó	(44)	102
Helyi iparűzési adó	199	211
Nyereségadó	155	313
Effektív adókulcs (%)	9,7	14,5

Az effektív adókulcs alakulását jelentősen befolyásolja a - bruttó fedezet alapján számított - helyi iparűzési adó ráfordítás.

23. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2011. december 31.	2012. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	1.441	1.844
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.359.613	10.152.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,14	0,18
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.359.613	10.152.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,14	0,18

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

A Társaság nem rendelkezett részesvényopciókkal 2012-ben és 2011-ben.

24. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2011. december 31.	2012. december 31.
Részesvények száma	479.076	479.076
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	9.582	9.582
Saját részesvények (bekerülési értéken)	669	669

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

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

Az AIT-Budapest Kft. és a Graphisoft SE a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2012-ben és 2011-ben, valamint a vintoCON Kft. 2012-ben, tekintettel az alábbiakra:

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke és egy tagja (Bojár Gábor és Hornung Péter) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagja (Gáthy Tibor) ügyvezetője a vintoCON Kft-nek.

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

Tétel	2011. december 31.	2012. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.399	1.496
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	19	22
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	22	1
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	7	-

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2012-ben és 2011-ben:

- Az AIT-Budapest Kft. és a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. összesen 4.900 m²-t meghaladó irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2012-ben (2011-ben az AIT-Budapest Kft. és a Graphisoft SE 4.500 m²-t),
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2012-ben és 2011-ben,
- az AIT Budapest Kft. marketing szolgáltatásokat nyújtott a Graphisoft Park SE-nek 2012-ben és 2011-ben,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatásokat nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2012-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása piaci árakon történik. Az irodabérleti díjak megfelelnek a Csoport 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. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2012-ben és 2011-ben.

A Csoport és az AIT-Budapest Kft. között létrejött együttműködési megállapodás részleteit a 26. megjegyzés mutatja be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2011. december 31.	2012. december 31.
Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása	44	49
A kulcsvezetők javadalmazása	154	194
Összesen	198	243

* Kulcsvezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója, valamint a Graphisoft Park Services Kft. ügyvezetője.

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	2011. december 31.		2012. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	160.000	1,50
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	3.000	0,03	5.400	0,05
Szűcs Tibor	ügyvezető*	1.500	0,01	1.500	0,01
Összesen		4.074.464	38,33	4.076.864	38,35

* Graphisoft Park Services Kft.

26. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Bérleti jogviszony megszűnése, peres eljárás

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbírószágon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt. „végelszámolás alatt” társasággal szemben a bérleti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. „végelszámolás alatt” társaság és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérleti szerződésből a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérleti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahasznosítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek üzemeltetési költségeivel a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan.

A folyamatban levő választottbírószági eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. „végelszámolás alatt” keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérleti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezek kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig.

A peres ügy lezárásáig 1) a követelés érvényesítéséből várható bevételeket nem vesszük figyelembe, egészen addig, amíg az ügylet lezárásának időpontja és a ténylegesen befolyó összeg nem ismert, azonban 2) a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült és várhatóan felmerülő költségeket elszámoljuk, még akkor is, ha azok az ügylet lezárásakor várhatóan megtérülnek.

A Csoport 2012. december 31-én összesen 574 ezer EUR - a bérleti szerződés 2012. augusztus 31-ei megszűnését megelőző időszakra vonatkozóan elszámolt - követelést tartott nyilván az AMRI Hungary Zrt. "végelszámolás alatt" társasággal szemben, melyből

- 92 ezer EUR vevői követelés, amely az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjakat tartalmazza, és
- 482 ezer EUR egyéb követelés, amely a bérleti szerződés 2012. augusztus 31-ei megszűnését megelőző 41 hónapra a Csoport számviteli politikájának megfelelően elszámolt (a szerződés futamideje alatt lineáris) és a szerződés szerint számlázott (a szerződés futamideje alatt növekvő) bérleti díjak különbözetét tartalmazza.

A fenti 574 ezer EUR összegű követelés a 4.443 ezer EUR összegű peresített követelés részét képezi. Az elszámolt követelésekre értékvesztést számolunk el, ha azok realizálhatósága kétségesse válik.

Oktatási célú fejlesztés

A Csoport kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv még nincs elfogadva, de az oktatási program már megkezdődött a Graphisoft Park központi területén.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Csoport 2009-ben együttműködési megállapodást kötött 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 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 megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok 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 nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek nagy többségben EUR alapúak és fedezik az adósságszolgálatot. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyobb részben HUF-ban merülnek fel.

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása elsősorban a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek (7,2 millió EUR 2012. december 31-én és 7,7 millió EUR 2011. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára.

A kamatlábckockázat csökkentése érdekében a Csoport bankhiteleinek nagyobb része fix kamatozású (3-5 év fix kamatperiódus a futamidő kezdetétől). A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

A hitelek valós értéke 2012. december 31-én 48.936 ezer EUR, 3,9% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra (2011: 51.756 ezer EUR, 4,5% effektív kamatlábbal).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlői követelések:

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat mérsékelt a bérlői állomány összetétele és azon tény miatt, hogy az ügyfelek a Graphisoft Parkban találhatók és a Csoport szolgáltatásait veszik igénybe.

2012-ben és 2011-ben a Csoport 3 vevőjével (SAP Hungary Kft., Microsoft Magyarország Kft., Graphisoft SE) elszámolt árbevétele haladta meg vevőnként az összes árbevétel 10%-át, amely összesen a tárgyévi árbevétel 42,7%-a volt 2012-ben és 43,9%-a 2011-ben.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Csoport a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy alacsony kockázatú értékpapírban (pl. kötvények), megbízható pénzintézeteknél tartja.

Likviditási kockázat:

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket. A Csoport az ingatlanfejlesztési projekteket a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat előre biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2012. és 2011. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2012. és 2011. december 31-ére vonatkozóan:

2012. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.181	15.241	35.865	55.287
Szállítók	-	367	-	-	367
Adókötelezettség	-	121	-	-	121
Egyéb kötelezettségek	-	878	-	-	878
Pénzügyi kötelezettségek	-	5.547	15.241	35.865	56.653

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2011. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.077	11.436	41.392	56.905
Szállítók	-	426	-	-	426
Adókötelezettség	-	159	-	-	159
Egyéb kötelezettségek	-	807	-	-	807
Pénzügyi kötelezettségek	-	5.469	11.436	41.392	58.297

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat

28. Tőkekockázat kezelése

A vezetés célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

A vezetés tesz javaslatot a tulajdonosoknak (az Igazgatótanácson keresztül) az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. A Közgyűlés módosíthatja a fizetett osztalék nagyságát, tőkecsökkentéssel visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak, kibocsáthat új részvényeket, vagy visszavásárolhat saját részvényeket.

Az iparágban használatos eljárással összhangban a vezetés az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat 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 vezetés célja az, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,65 alatt tartsa (összhangban az érvényes hitelszerződés előírásaival).

29. Beszámolók jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2012. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2011. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 72.979 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 1.441 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 35 HUF, összesen 355.341 ezer HUF (1.237 ezer EUR 2012. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2012. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2012. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 2013. március 22-ei határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács részvényenként 40 HUF, összesen 406.104 ezer HUF (1.394 ezer EUR 2012. december 31-én) osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2013. április 23-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

30. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.