# GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2016

**GRAPHISOFT PARK** – BEJÁRAT – 2017. JÚNIUS LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFTPARK

# Tisztelt Részvényeseink,

A 2016-os év legfontosabb eseménye a 2015-ben megkezdett fejlesztések ütemterv szerinti folytatása, valamint a déli területen megindult új fejlesztés megkezdése volt. Ezeket részben a Park legnagyobb bérlője, az SAP Hungary jelentős létszámbővülése, részben olyan új területigények tették indokolttá, melyeket az időközben elért 100%-os kihasználtság mellett már csak új irodaépületekkel lehet kielégíteni.

Az új fejlesztéseket 3 ütemre bontottuk:

## 1. Új SAP épületszárny

Az SAP korábbi mintegy 7.000 m2 nettó alapterületű irodaépületét és az alatta levő 400 gépkocsi elhelyezését biztosító 3 szintes mélygarázst további 5.500 m2 nettó alapterületű irodával és további 300 gépkocsi elhelyezésére alkalmas ugyancsak 3 szintes mélygarázst magában foglaló új épületszárnnyal egészítettük ki. Ez a fejlesztés 2017. februárban befejeződött, az SAP márciusban átvette az új épületszárnyat.

LÁTVÁNYTERV

## 2. Új fogadóépület a Graphisoft Park főbejáratánál

Ahogyan a korábbiakban is, a jövőben is kiemelt hangsúlyt fektetünk az eleinte csak kis területet igénylő induló (ún. „start-up") vállalkozások kiszolgálására, melyek eredményes növekedés után a Park jelentős bérlőivé válnak. Az eddigi tapasztalatok alapján kialakult az a fejlesztési koncepció, mely legjobban szolgálja ezen cégek növekedését. Elsősorban ezzel a céllal épül a Park főbejáratánál az összesen 2.500 m2 nettó alapterületű épület, melynek földszintjén különböző szolgáltatások és egy a nagyközönség számára is nyitva álló kávézó kap elhelyezést. Az épület átadása 2017. júniusára várható.

Mindez ugyanakkor szükségessé tette a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásúnak minősíthető, kisebb épületek és raktárak (összesen 2.000 m2) elbontását.

### 3. A déli fejlesztési területen megvalósuló iroda épületsor

Mivel a fenti 1-es ütem szerinti épületszárnyat már teljes egészében bérbe adtuk, és a 2-es ütem szerinti 2017. közepén átadandó épület nagy részét is lekötötték már, ezt követően pedig az SAP is további területeket igényelt, 2016-ban megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m2 alapterületű, összesen 4 blokkból álló iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik, 3.300 m2 alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m2-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.

Összesen tehát a Graphisoft Parkban 2016. végén rendelkezésre álló mintegy 53.000 m2 iroda, labor és oktatási terület valamint 1.250 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs 2018. közepére további 20.000 m2 irodaterülettel és további 750 gépkocsi befogadást biztosító mélygarázzsal bővül, és így a Park teljes kapacitása 73.000 m2 iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsit befogadó mélygarázs lesz. Ezzel egy időben az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat is kialakul.

## Nettó eszközérték

Részben az új fejlesztések eredményei nyomán, részben a budapesti irodapiacon tapasztalt hozamcsökkenés következtében a Társaság tulajdonában álló ingatlanállomány valós piaci értéke a Társaság saját értékelése szerint az egy évvel korábbi 154 millió euróhoz képest 23%-kal, 189 millió euróra növekedett. Ennek alapján az egy részvényre jutó nettó eszközérték hasonló mértékben, 11,6 euróról 14,2 euróra növekedett.

## Finanszírozás

A fenti 1-es és 2-es ütemek fejlesztéseinek finanszírozására az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 10 éves futamidejű, összesen közel 16 millió euró hitelkeretet biztosított, melyből a jelentéskészítés időpontjáig 11 millió euró került lehívásra. A szerződés kiegészült az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal. A fenti 3-as ütem fejlesztésének finanszírozására 2016. novemberben szintén 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bankkal, ugyancsak a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében. Ebből a hitelkeretből 2016 végig 2 millió euró került lehívásra.

## Pénzügyi eredmények

Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak. 2016-ban és 2015-ben egyaránt 9,5 millió euró árbevételt értünk el, mivel a lebontott épületekből származó bevétel kiesését a 100%-ra növekedett kihasználtság kompenzálta. A működési költségek az új beruházások megvalósításához szükséges létszámbővítés hatására több mint 100 ezer euróval

emelkedtek. A nettó kamatköltség a csökkenő hitelkamatoknak köszönhetően 500 ezer euróval csökkent, az árfolyamkülönbözetek egyenlege viszont közel 200 ezer euróval romlott, mivel 2015-ben az USD-ben tartott készpénztartalékunk felértékelődésének köszönhetően jelentős árfolyamnyereséget értünk el, szemben a 2016. évi kisebb mértékű árfolyamveszteséggel. Fentieknek megfelelően 2016-ban a 2015. évit közel 200 ezer euróval meghaladó, 3,2 millió euró nettó nyereséget értünk el, melyet az új fejlesztésekhez kapcsolódóan az utolsó bontandó épület elbontása miatt mintegy 100 ezer euró egyszeri leírás terhel.

2017-re várható bérleti díj bevételük és nettó nyereségünk a 2016. évi eredményekhez képest jelenlegi számításaink alapján az alábbiak szerint változik:

- Új fejlesztésekből várható bérleti díj bevétel többlet: 1,1 millió euró
- Régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása: 600 ezer euró
- Korábbi hitelek kamatcsökkenése: 200 ezer euró
- Meglevő épületek átmeneti kihasználtság csökkenése: (200 ezer euró)
- Működési költségek növekedése: (200 ezer euró)
- Új fejlesztések értékcsökkenése: (800 ezer euró)
- Új hitelek kamata: (200 ezer euró)
- Nyereségadó növekedése: (200 ezer euró)

Fentiek szerint tehát 2017-re a 2016. évi 9,5 millió euró árbevételt 900 ezer euróval meghaladó, 10,4 millió euró árbevételt, továbbá a 2016. évi 3,2 millió euró nettó nyereséget 300 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.

Az eredmények elsősorban annak köszönhetőek, hogy a kihasználtság folyamatos növelése mellett a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem változtattunk, nem versenyeztünk a jelenleg is még túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 20 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató

# Gazdasági kulcsadatok

**IFRS, konszolidált, ezer EUR**

## Eredmények*:

| | IFRS | IFRS |
|---|---|---|
| | 2015 | 2016 |
| | ezer EUR | ezer EUR |
| **A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:** | | |
| **Bevétel** | **9.484** | **9.525** |
| Működési költség | (912) | (1.131) |
| Egyéb bevétel (ráfordítás) | 283 | 349 |
| **EBITDA** | **8.855** | **8.743** |
| Értékcsökkenés és amortizáció | (4.194) | (4.183) |
| **Üzemi eredmény** | **4.661** | **4.560** |
| Nettó kamatköltség | (1.306) | (825) |
| Árfolyamkülönbözet | 216 | (4) |
| **Adózás előtti eredmény** | **3.571** | **3.731** |
| Nyereségadó | (592) | (559) |
| **Adózott eredmény** | **2.979** | **3.172** |
| **B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):** | | |
| Egyéb bevétel (ráfordítás) | (535) | (123) |
| Nyereségadó | 53 | 12 |
| **Adózott eredmény** | **(482)** | **(111)** |
| **A+B) Adózott eredmény** | **2.497** | **3.061** |

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. A bontások megtörténtek, és ennek megfelelően az elbontott épületek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került (535 ezer euró 2015-ben és 123 ezer euró 2016-ban). Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épületek bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírások nettó eredményét tartalmazza (482 ezer euró 2015-ben és 111 ezer euró 2016-ban). Az üzleti jelentésben az időszaki összehasonlító elemzéseket az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.

# Gazdasági kulcsadatok

**IFRS, konszolidált, ezer EUR**

## Eszközérték:

| | IFRS | IFRS |
|---|---|---|
| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
| | ezer EUR | ezer EUR |
| **Ingatlanok könyv szerinti értéke** | **60.254** | **69.655** |
| **Ingatlanok valós értéke*** | **153.606** | **188.919** |
| **Könyv szerinti nettó eszközérték** | **22.801** | **23.529** |
| **Valós nettó eszközérték**** | **116.477** | **143.082** |
| Forgalomban lévő törzsrészvények száma (ezer)*** | 10.083 | 10.083 |
| **Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)** | **11,6** | **14,2** |

* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a mellékelt Konszolidált éves beszámoló 10. megjegyzése tartalmazza.

** A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a mellékelt Konszolidált éves beszámoló 25. megjegyzése tartalmazza.

** Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket.

# Vezetőségi jelentés

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

- 2016. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- További fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2017. évi előrejelzés,
- Általános információ.

**2016. évi eredmények**

A 2016. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény", részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok" pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2015-ös bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2016: 9.525 ezer euró; 2015: 9.484 ezer euró) 41 ezer euróval nőtt az egy évvel korábbihoz képest. A kihasználtság növekedése az árbevételt 2%-kal növelte, míg a központi területen 2015-ben megkezdett új fejlesztésekhez kapcsolódó bontások és átalakítások miatti bérleti díj bevétel kiesés hasonló mértékben csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság" és a „Fejlesztések" fejezetekben).

- A **működési költség** (2016: 1.131 ezer euró; 2015: 912 ezer euró) 219 ezer euróval, 24%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedésének eredményeként (a 2015-ben és 2016-ban megkezdett új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.

- Az **egyéb bevétel** (2016: 349 ezer euró; 2015: 283 ezer euró) nettó egyenlege 66 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.

- Az **értékcsökkenési leírás** (2016: 4.183 ezer euró; 2015: 4.194 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest.

- Az **EBITDA** (2016: 8.743 ezer euró; 2015: 8.855 ezer euró) 112 ezer euróval, 1%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2016: 4.560 ezer euró; 2015: 4.661 ezer euró) 101 ezer euróval, 2%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.

- A **nettó kamatköltség** (2016: 825 ezer euró; 2015: 1.306 ezer euró) 481 ezer euróval, 37%-kal csökkent a következő tényezők hatására. A kamatköltség az alacsonyabb hitelkamatok és a korábban felvett hitelekből eredő hiteltartozások csökkenésének eredményeként 499 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel az alacsonyabb betéti kamatok miatt 18 ezer euróval csökkent.

- Az **árfolyamkülönbözetek** (2016: 4 ezer euró veszteség; 2015: 216 ezer euró nyereség) 220 ezer euróval kedvezőtlenebbül alakultak az előző évhez képest, nagyobb részben annak hatására, hogy a dollárban tartott készpénztartalék átértékelésén 2015-ben nyereséget (135 ezer euró), míg 2016-ban veszteséget (38 ezer euró) értünk el.

- A **nyereségadó** (2016: 559 ezer euró; 2015: 592 ezer euró) 33 ezer euróval, 6%-kal csökkent a bázisidőszakhoz képest. Az iparűzési adó az árbevétel kis mértékű emelkedése miatt 6 ezer euróval nőtt (2016: 258 ezer euró; 2015: 252 ezer euró), míg a társasági adó 39 ezer euróval csökkent (2016: 301 ezer euró; 2015: 340 ezer euró) a következő tényezők hatására: a magasabb adózás előtti eredmény a tárgyévi adót 26 ezer euróval növelte, azonban az adókulcs 2017-től hatályos csökkentése (10%-ról 9%-ra) a halasztott adókötelezettséget 65 ezer euróval csökkentette.

- A **nettó nyereség** (2016: 3.172 ezer euró; 2015: 2.979 ezer euró) 193 ezer euróval, azaz 6%-kal nőtt 2016-ban 2015-höz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény az új fejlesztésekhez kapcsolódó költségek miatt 101 ezer euróval, 2%-kal csökkent, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenésének köszönhetően, az árfolyamkülönbözetek kedvezőtlenebb alakulása ellenére, 261 ezer euróval, 24%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a társasági adókulcs csökkenésének köszönhetően 33 ezer euróval, 6%-kal alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

A 2015-ben indult új fejlesztésekhez (lásd a „Fejlesztések" fejezetben) kapcsolódóan az utolsó bontandó épület elbontása miatt 111 ezer euró értékű egyszeri leírást (az épület 123 ezer euró nettó könyv szerinti értékének kivezetése a kapcsolódó 12 ezer euró társasági adó csökkentő hatással együtt) is el kellett könyvelnünk 2016. első negyedévben, így a szokásos tevékenységből származó 3.172 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 3.061 ezer euró lett.

**Hasznosítás, kihasználtság**

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbe adható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

| **Időszak:** | **2015 Q1** | **2015 Q2** | **2015 Q3** | **2015 Q4** | **2016 Q1** | **2016 Q2** | **2016 Q3** | **2016 Q4** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kihasználtság (%):** | **96%** | **96%** | **97%** | **98%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** |
| Terület (m2): | 55.000 | 55.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 |

A Graphisoft Park 53.000 m2 bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2015. végére elérte a 98%-ot, a maradék üres területek kiadásával pedig 2016. elejétől gyakorlatilag 100%. Az új fejlesztések (lásd a „Fejlesztések " fejezetben alább) első fázisának 2017. évi átadásáig tehát csak akkor lesz szabad bérbe adható terület, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáró bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

**Fejlesztések**

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A 8,5 hektáros központi területen az elmúlt 18 évben 45.000 m2 iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A központi területhez nyugati irányból csatlakozó 2,4 hektár területű műemléki tömbben 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m2 alapterületű műemléképületet újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Ugyancsak a felsőoktatási funkcióhoz csatlakozik a déli fejlesztési terület északkeleti sarkában felépült 3.000 m2 alapterületű, 76 szobás diákszálló.

**Összesen tehát 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m2 iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel.**

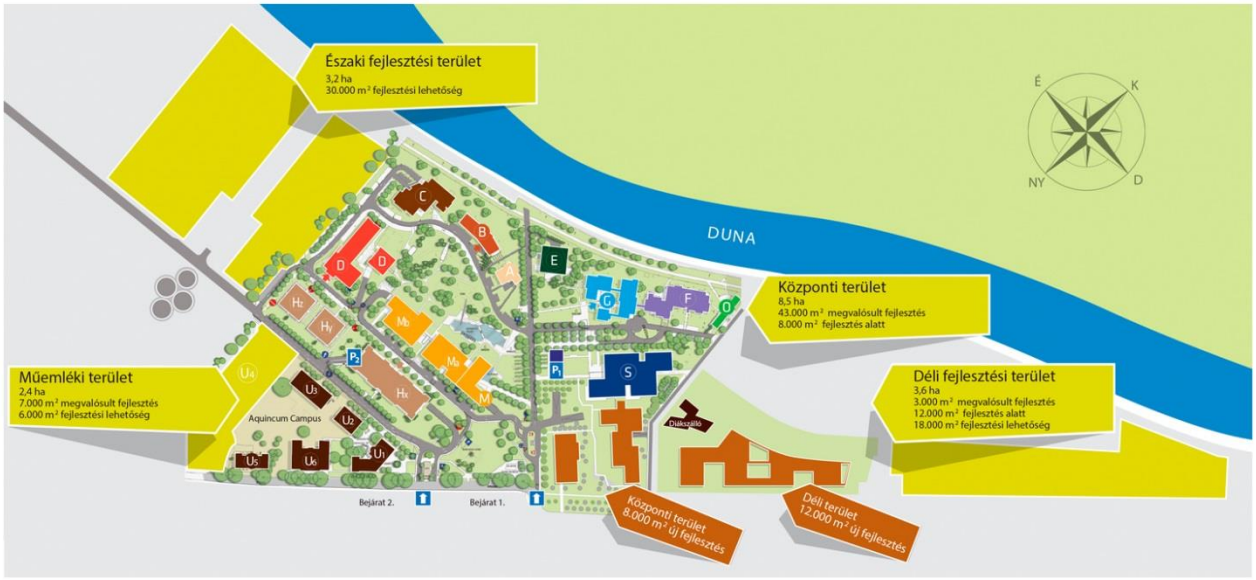
*Új fejlesztés a központi területen*

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a 2016. végéig több mint 10.000 m2 irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re két lépcsőben mintegy 8.000 m2 új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m2 alapterületű szárny épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m2 alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.

Az SAP épülethez kapcsolódó új épületszárnyat 2017. február végén átadtuk, míg a start-up épület átadására várhatóan 2017. második negyedév végén kerül sor.

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár elbontása, melyek egy részét 2015-ben, az utolsót pedig 2016. első negyedévben bontottunk le. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg 2.000 m2-rel csökkent, a bővülés tehát nettó 6.000 m2.

**A fejlesztés ezen két ütemének befejezése után 2017. közepétől a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m2 iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem valamint 6 büfé és kávézó.**




Ezen két fejlesztési ütem tervezett összköltsége - mely az összesen mintegy 8.000 m2 új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - 18 millió euró, melyből 2016. végéig 12,3 millió euró merült fel.

*Új fejlesztés a déli fejlesztési területen*

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m2 alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik 3.300 m2 alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m2-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltsége 25 millió euró, melyből 2016. végéig 2,3 millió euró merült fel.

**Mindezek eredményeképpen a fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m2 iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 5 étterem valamint 7 büfé és kávézó.**

*Egyéb fejlesztések*

Az új fejlesztésekkel egy időben folyik a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezek összesen közel 400 ezer euró beruházást jelentettek 2016-ban.

## További fejlesztési lehetőségek

Fenti fejlesztések 2018. közepére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m2 hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 36.000 m2 irodai, illetve oktatási célú fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területeken a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A fejlesztések előkészítésére eddig 3,2 millió eurót fordítottunk.

A kármentesítésre kötelezett Fővárosi Gázművek Zrt. a vonatkozó munkálatok elvégzésére 2016. december 9-én nyílt közbeszerzési pályázatot indított, amelyet 2017. március 1-jén eredménytelennek nyilvánított, és tájékoztatása szerint újabb pályázat kiírását tervezi.

Az északi fejlesztési területtel szomszédos ingatlan együttes a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, amely területet a Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Programról szóló 839/2016. (XII. 23.) Kormány határozat az Új Budapesti Velodrom felépítésére jelölte ki.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- a korábbi gázgyártási tevékenységből eredő környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- a Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

## Finanszírozás

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára.

## Egyéb kiemelt események

*Oktatási funkció megvalósítása*

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében 2009-ben 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 célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára a 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.

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 12 teljes szemeszter teljesült, 2016-ban már 160 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált AIT krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

2013. őszétől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.

A Műemléki tömb további három épületének felújítása és 2014. júliusában befejeződött átadása után az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola is ide költözött, és így mintegy 1.000 diákkal teljessé vált a korábbi Gázgyár épületeiből átalakított egyetemi campus. Az „Aquincum Campus" névre keresztelt felsőoktatási célú terület ünnepélyes átadására 2014. szeptember 5-én került sor Tarlós István főpolgármester és Bús Balázs kerületi polgármester részvételével.

Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, azóta pedig tartósan nyereségesen működik. A jelentéskészítés időpontjában a 2017. tavaszi félév folyik, amelyre mintegy 50%-kal több amerikai diák jelentkezett, mint amennyit az AIT-Budapest fogadni tudott. Mindez megalapozza az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

*Start-up ökoszisztéma létrehozása*

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. "start-up" vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft, a Graphisoft Park és az AIT-Budapest alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő start-up cégek fejlődését.

*Peres eljárás*

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálogjog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

Mint azt korábbi jelentéseinkben már közzétettük, a 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár a vállalási határidőre előírt 5 év kezdő időpontja (telekmegosztás végrehajtása) még nem következett be, álláspontunk szerint ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük (lásd az „Oktatási funkció megvalósítása" fejezetben fentebb). Mivel a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget, erre vonatkozó keresetet adtunk be az illetékes Fővárosi Törvényszékhez. A bíróság első fokon helyt adott a Graphisoft Park kereseti kérelmének, és nem jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az első fokú ítéletet az alperes Budapest Főváros Önkormányzata megfellebbezte, a jelentéskészítés időpontjában a másodfokú eljárás van folyamatban.

**2017. évi előrejelzés**

A 2017. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság" fejezetben) mellett a következő (az első oszlopban a 2016. évi tényadatok):

| **(millió euró)** | **2016 tény** | **2017 várható** |
|---|---|---|
| **Bérleti díj bevétel** | **9,52** | **10,4** |
| Működési költség | -1,13 | -1,3 |
| Egyéb bevétel (nettó) | 0,35 | 0,3 |
| **EBITDA** | **8,74** | **9,4** |
| Értékcsökkenés | -4,18 | -4,4 |
| **Üzemi eredmény** | **4,56** | **5,0** |
| Nettó kamatköltség | -0,83 | -0,8 |
| Árfolyamkülönbözet | - | - |
| **Adózás előtti eredmény** | **3,73** | **4,2** |
| Nyereségadó | -0,56 | -0,7 |
| **Adózott eredmény** | **3,17** | **3,5** |

A 2017. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2016-os bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel várhatóan 900 ezer euróval növekszik 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületekből (részletesen lásd a „Fejlesztések" fejezetben) származó bérleti díj az árbevételt 1,1 millió euróval növeli (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal és 100% kihasználtsággal, a start-up épület esetében 6 hónappal és kezdeti 60% kihasználtsággal számolva), (2) bérlői átköltözések és jelentősebb átalakítási munkák miatt a meglévő épületek gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága várhatóan átmenetileg alacsonyabb lesz 2017-ben, ami az árbevételt 200 ezer euróval csökkenti.

- A működési költség várhatóan 200 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest. A személyi jellegű, ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb költségek várhatóan ilyen mértékben nőnek a központi területen és a déli fejlesztési területen folyamatban lévő fejlesztési programok (részletesen lásd a „Fejlesztések" fejezetben) megvalósításának költségei, illetve a központi területen 2017-ben átadásra kerülő épületek működtetéséhez kapcsolódó költségek miatt.

- Az értékcsökkenési leírás összege várhatóan 200 ezer euróval növekszik 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek (részletesen lásd a „Fejlesztések" fejezetben) értékcsökkenési leírása várhatóan 800 ezer euró lesz 2017-ben (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a meglévő épületek értékcsökkenési leírása 600 ezer euróval csökken régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása miatt.

- A nettó kamatköltség várhatóan nem változik 2017-ben 2016-hoz képest a következők miatt: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek finanszírozására felvett hitel kamatköltsége várhatóan mintegy 200 ezer euró lesz 2017-ben (az épületek átadását követően az eredmény terhére elszámolt kamatköltség; az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a működő ingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 200 ezer euróval csökkenti.

- A nyereségadó az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedésének hatására várhatóan közel 200 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest.

Fentieknek megfelelően 2017-re a 2016. évit 300 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglevő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

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 budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentieken kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

**Általános információ**

*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.

*Társaságirányítás*

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: graphisoftpark.com/corporate-governance):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 6 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 5 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez legalább 3 fő jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

| Név | Pozíció | Megbízatás kezdete | Megbízatás vége |
|---|---|---|---|
| Bojár Gábor | elnök | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Dr. Kálmán János | tag | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Kocsány János | tag | 2011. április 28. | 2018. május 31. |
| Dr. Martin Hajdu György | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |
| Szigeti András | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

| Név | Pozíció | Megbízatás kezdete | Megbízatás vége |
|---|---|---|---|
| Dr. Kálmán János | elnök | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Dr. Martin Hajdu György | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |
| Szigeti András | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |

*Részvényinformációk*

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A" sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B" sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

| | 2015. december 31. | | 2016. december 31. | |
|---|---|---|---|---|
| **Részvényes** | **Részvények (db)** | **Részesedés (%)** | **Részvények (db)** | **Részesedés (%)** |
| **TÖRZSRÉSZVÉNYEK:** | **10.631.674** | **85,00** | **10.631.674** | **85,00** |
| **5% feletti részvényesek** | **5.324.649** | **42,57** | **5.793.531** | **46,33** |
| Bojár Gábor | 3.185.125 | 25,47 | 3.185.125 | 25,47 |
| Concorde Zrt. | 1.643.881 | 13,14 | 1.602.963 | 12,82 |
| AEGON Zrt. | 495.643 | 3,96 | 1.005.443 | 8,04 |
| **Egyéb részvényesek** | **4.757.949** | **38,04** | **4.289.067** | **34,28** |
| **Saját részvények*** | **549.076** | **4,39** | **549.076** | **4,39** |
| **DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:** | **1.876.167** | **15,00** | **1.876.167** | **15,00** |
| **RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:** | **12.507.841** | **100,00** | **12.507.841** | **100,00** |

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

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

***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, 2017. március 20.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

# GRAPHISOFT PARK SE

## KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

## a 2016. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2017. március 20.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

**GRAPHISOFT PARK SE**
**AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ**
2016. DECEMBER 31.

**TARTALOM:**


| | **Oldal(ak)** |
|---|---|
| **Független könyvvizsgálói jelentés** | **3-7** |
| **Konszolidált mérleg** | **8** |
| **Konszolidált eredménykimutatás** | **9** |
| **Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás** | **10** |
| **Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól** | **11** |
| **Konszolidált cash flow kimutatás** | **12** |
| **Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz** | **13-59** |

Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Building a better working world

# Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

## Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság és leányvállalatai (a „Csoport") mellékelt 2016. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 79.669 E EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 3.061 E EUR nyereség- , az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2016. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek") foglaltakkal összhangban.

## A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó -Magyarországon hatályos -törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakasza tartalmazza.

A konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelve, függetlenek vagyunk a Csoporttól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

## Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről



A member firm of Ernst & Young Global Limited

nem bocsátunk ki külön véleményt. Minden egyes alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta a konszolidált éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot a konszolidált éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 87%-át képviselik, értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési érték alapján. A befektetési célú ingatlanok valós értékét évente határozza meg a vezetés, hogy az előírt bemutatásokat az konszolidált éves beszámolóban megtegye, illetve a valós érték meghatározása kulcsfontosságú az értékvesztés felmérése céljából. A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ az alkalmazott becslésektől a jövőbeli bérleti díjakra, inflációra és kihasználtságra vonatkozóan.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, az értékelés vizsgálata során ingatlan értékelő szakembereink bevonását, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant. Továbbá teszteltük a modellben használt inputok megfelelőségét, felmértük a vezetés képesítését ingatlan értékelés készítésére vonatkozóan. Megítéltük a kiegészítő mellékletben bemutatottak megfelelőségét és teljes körűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb.

A Csoport befektetési célú ingatlanokra vonatkozó bemutatásai a kiegészítő melléklet 10-es pontjában találhatóak, amely bemutatja a legfontosabb feltételezéseket amelyeket a valós értékek meghatározásához használtak.

## Egyéb információk

Az egyéb információk a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2016. évi üzleti jelentéséből állnak, amely az éves jelentés része. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény"), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény" szakaszában a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

A konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak, valamint hogy 2) az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e,

Az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkra és arra, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2016. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkat is, összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2016. évi konszolidált éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a Csoport rendelkezésre bocsátotta a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) pontja szerint előírt információkat.

A fentieken túl a Csoportról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

**A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az konszolidált éves beszámolóért**

A vezetés felelős a konszolidált éves beszámoló elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel 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 konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

**A könyvvizsgálónak a konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az konszolidált éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- Értékeljük a konszolidált éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált beszámolóról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek. Ezeket a kérdéseket a könyvvizsgálói jelentésünkben is bemutatjuk, hacsak jogszabály nem tiltja kifejezetten adott kérdés nyilvános bemutatását vagy - rendkívül ritka esetben - nem döntünk úgy, hogy valamely ügyet nem lehet kommunikálni, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Budapest, 2017. március 20.

Szabó Gergely
megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bodócsy Ágnes
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007117



A member firm of Ernst & Young Global Limited

**GRAPHISOFT PARK SE**
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**
2016. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Meg-jegyzés | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|---|
| Pénzeszközök | 4 | 4.794 | 2.621 |
| Vevők | 5 | 178 | 1.083 |
| Adókövetelés | 6 | 131 | 271 |
| Egyéb forgóeszközök | 7 | 125 | 5.681 |
| **Forgóeszközök** | | **5.228** | **9.656** |
| Befektetési célú ingatlanok | 8, 10 | 60.254 | 69.655 |
| Egyéb tárgyi eszközök | 8 | 273 | 247 |
| Részesedések | 11 | 100 | 100 |
| Halasztott adókövetelés | 15 | 19 | 11 |
| **Befektetett eszközök** | | **60.646** | **70.013** |
| **ESZKÖZÖK ÖSSZESEN** | | **65.874** | **79.669** |
| Rövid lejáratú hitelek | 14 | 3.243 | 3.516 |
| Szállítók | 12 | 961 | 4.190 |
| Adókötelezettség | 6 | 123 | 279 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 13 | 1.601 | 1.661 |
| **Rövid lejáratú kötelezettségek** | | **5.928** | **9.646** |
| Hosszú lejáratú hitelek | 14 | 36.737 | 44.313 |
| Halasztott adókötelezettség | 15 | 408 | 593 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 16 | - | 1.588 |
| **Hosszú lejáratú kötelezettségek** | | **37.145** | **46.494** |
| **KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN** | | **43.073** | **56.140** |
| Jegyzett tőke | 1.3 | 250 | 250 |
| Eredménytartalék | | 26.446 | 27.174 |
| Saját részvények | 24 | (962) | (962) |
| Halmozott átváltási különbözet | | (2.933) | (2.933) |
| **Saját tőke** | | **22.801** | **23.529** |
| **FORRÁSOK ÖSSZESEN** | | **65.874** | **79.669** |

*A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.*

**GRAPHISOFT PARK SE**
**KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS**
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Meg-jegyzés | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|---|
| Ingatlan bérbeadás árbevétele | 17 | 9.484 | 9.525 |
| **Árbevétel** | | **9.484** | **9.525** |
| Ingatlanokkal kapcsolatos költség | 18 | (49) | (49) |
| Személyi jellegű költség | 18 | (594) | (759) |
| Egyéb működési költség | 18 | (269) | (323) |
| Értékcsökkenési leírás és amortizáció | 8, 9, 18 | (4.194) | (4.183) |
| **Működési költség** | | **(5.106)** | **(5.314)** |
| Egyéb bevétel (ráfordítás) | 19 | (252) | 226 |
| **ÜZEMI EREDMÉNY** | | **4.126** | **4.437** |
| Kamatbevétel | 20 | 21 | 3 |
| Kamatköltség | 20 | (1.327) | (828) |
| Árfolyamkülönbözet | 21 | 216 | (4) |
| **Pénzügyi eredmény** | | **(1.090)** | **(829)** |
| **ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY** | | **3.036** | **3.608** |
| Nyereségadó | 22 | (539) | (547) |
| **ADÓZOTT EREDMÉNY** | | **2.497** | **3.061** |
| A Társaság részvényeseire jutó eredmény | | 2.497 | 3.061 |
| Egy részvényre jutó eredmény (EUR) | 23 | 0,25 | 0,30 |
| Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR) | 23 | 0,25 | 0,30 |

*A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.*

**GRAPHISOFT PARK SE**
**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Meg-jegyzés | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|---|
| **Adózott eredmény** | | **2.497** | **3.061** |
| **ÁTFOGÓ JÖVEDELEM** | | **2.497** | **3.061** |
| A Társaság részvényeseire jutó jövedelem | | 2.497 | 3.061 |

*A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.*

**GRAPHISOFT PARK SE**
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL**
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Jegyzett tőke | Eredmény-tartalék | *Saját részvények | Halmozott átváltási különbözet | Saját tőke |
|---|---|---|---|---|---|
| **2014. december 31.** | **250** | **25.953** | **(962)** | **(2.933)** | **22.308** |
| Adózott eredmény | - | 2.497 | - | - | **2.497** |
| Osztalék | - | (2.004) | - | - | **(2.004)** |
| **2015. december 31.** | **250** | **26.446** | **(962)** | **(2.933)** | **22.801** |
| Adózott eredmény | - | 3.061 | - | - | **3.061** |
| Osztalék** | - | (2.333) | - | - | **(2.333)** |
| **2016. december 31.** | **250** | **27.174** | **(962)** | **(2.933)** | **23.529** |

* A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza.
** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 30. megjegyzés tartalmazza.

*A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.*

**GRAPHISOFT PARK SE**
**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| **ÜZLETI TEVÉKENYSÉG** | | |
| Adózás előtti eredmény | 3.036 | 3.608 |
| Értékcsökkenési leírás és amortizáció | 4.194 | 4.183 |
| Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége | (16) | 3 |
| Tárgyi eszközök leírása | 535 | 123 |
| Kamatköltség | 1.327 | 828 |
| Kamatbevétel | (21) | (3) |
| Követelések értékvesztése | 12 | - |
| Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség | 29 | (13) |
| | | |
| Működőtőke változásai: | | |
| Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése | 85 | (6.547) |
| Kötelezettségek növekedése / (csökkenése) | (157) | 950 |
| | | |
| Fizetett nyereségadó | (339) | (406) |
| **Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow** | **8.685** | **2.726** |
| | | |
| **BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG** | | |
| Befektetési célú ingatlanok beszerzése | (1.151) | (11.327) |
| Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése | (88) | (55) |
| Tárgyi eszközök értékesítése | 29 | - |
| Fizetett kamat - aktivált | - | (76) |
| Kapott kamat | 36 | 3 |
| **Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow** | **(1.174)** | **(11.455)** |
| | | |
| **PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG** | | |
| Hitelfelvétel | - | 12.956 |
| Hiteltörlesztés | (4.332) | (3.282) |
| Fizetett kamat | (1.335) | (810) |
| Fizetett osztalék | (2.002) | (2.305) |
| **Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow** | **(7.669)** | **6.559** |
| | | |
| Pénzeszközök csökkenése | (158) | (2.170) |
| Pénzeszközök az időszak elején | 4.822 | 4.794 |
| Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége) | 130 | (3) |
| **Pénzeszközök az év végén** | **4.794** | **2.621** |

*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, 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 leányvállalatai, a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 19 fő volt 2016-ban (17 fő 2015-ben).

## 1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 18 évben összesen 58.500 m2 iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe, és 14.500 m2 irodaterület fejlesztése folyamatban van. A terület további részein mintegy 54.000 m2 irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

| Terület | Ingatlan |
|---|---|
| Központi terület | modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 48.500 m2 iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, további 2.500 m2 irodaterület fejlesztése folyamatban van |
| Műemléki terület | 2,4 hektár terület 13.000 m2 bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m2 felújítása megtörtént |
| Fejlesztési területek | 6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m2 alapterületű diákszálló felépült, és további 12.000 m2 irodaterület fejlesztése folyamatban van |

### 1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A" sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B" sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

| | 2015. december 31. | | 2016. december 31. | |
|---|---|---|---|---|
| **Részvényes** | **Részvények (db)** | **Részesedés (%)** | **Részvények (db)** | **Részesedés (%)** |
| **TÖRZSRÉSZVÉNYEK:** | **10.631.674** | **85,00** | **10.631.674** | **85,00** |
| **Igazgatótanács és vezetők** | **3.514.538** | **28,11** | **3.424.082** | **27,38** |
| Bojár Gábor - IT elnök | 3.185.125 | 25,47 | 3.185.125 | 25,47 |
| Dr. Kálmán János - IT tag | 13.500 | 0,11 | 13.500 | 0,11 |
| Szigeti András - IT tag | 126.000 | 1,01 | 126.000 | 1,01 |
| Kocsány János - IT tag, vezérigazgató*** | 180.913 | 1,45 | 90.457 | 0,72 |
| Hajba Róbert - gazdasági igazgató | 9.000 | 0,07 | 9.000 | 0,07 |
| **5% feletti részvényesek** | **2.139.524** | **17,10** | **2.608.406** | **20,86** |
| Concorde Alapkezelő Zrt. | 1.643.881 | 13,14 | 1.602.963 | 12,82 |
| AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.**** | 495.643 | 3,96 | 1.005.443 | 8,04 |
| **Egyéb részvényesek** | **4.428.536** | **35,40** | **4.050.110** | **32,37** |
| **Saját részvények*** | **549.076** | **4,39** | **549.076** | **4,39** |
| **DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:** | **1.876.167** | **15,00** | **1.876.167** | **15,00** |
| Kocsány János - IT tag, vezérigazgató | 1.250.778 | 10,00 | 1.250.778 | 10,00 |
| Hajba Róbert - gazdasági igazgató | 625.389 | 5,00 | 625.389 | 5,00 |
| **RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:** | **12.507.841** | **100,00** | **12.507.841** | **100,00** |

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza.
** A „B" sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
*** Kocsány János részvénytulajdona családi vagyonmegosztás miatt csökkent 2016. első negyedévben.
**** Az AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt az általa kezelt alapokon keresztül 2016. február 24-én 500.000 darab Graphisoft Park SE törzsrészvényt vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében. A tranzakcióval az AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt. szavazati jogot biztosító részvényeinek száma 5% fölé, 995.643 darabra, 7,96%-ra emelkedett a Graphisoft Park SE-ben.

## 1.4. Társaságirányítás

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

**Közgyűlés**

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: graphisoftpark.com/corporate-governance):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

**Igazgatótanács**

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 6 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 5 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez legalább 3 fő jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

| Név | Pozíció | Megbízatás kezdete | Megbízatás vége |
|---|---|---|---|
| Bojár Gábor | elnök | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Dr. Kálmán János | tag | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Kocsány János | tag | 2011. április 28. | 2018. május 31. |
| Dr. Martin Hajdu György | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |
| Szigeti András | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |

**Audit Bizottság**

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

| Név | Pozíció | Megbízatás kezdete | Megbízatás vége |
|---|---|---|---|
| Dr. Kálmán János | elnök | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Dr. Martin Hajdu György | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |
| Szigeti András | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |

## 2. Számviteli politika

### 2.1. A beszámolókészítés 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

**A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések**

2016-ban 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 2016. 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 2016. január 1-jétől előremutatóan 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 16 Tárgyi eszközök
- IAS 27 Egyedi beszámolók
- IAS 38 Immateriális javak
- IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok

IAS 16 Tárgyi eszközök: A módosítás 2016. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó. A módosítás az elfogadott módszerek az értékcsökkenés elszámolásával kapcsolatban tisztázza, hogy az árbevétel inkább az üzletmenet folytatásából (melynek az eszköz egy részét képezi) származó gazdasági hasznokat tükrözi, nem pedig az eszköz felhasználása révén keletkező gazdasági hasznokat. Ennek eredményeként egy árbevételen alapuló módszer a tárgyi eszközök értékcsökkenésére nem alkalmazható. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IAS 27 Egyedi beszámolók: A módosítás 2016. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó. A módosítás lehetővé teszi, hogy a gazdálkodók az egyedi beszámolójukban a tőkemódszert használhassák a leányvállalatokban, közös vállalkozásokban, illetve társult vállalkozásokban meglévő befektetéseik elszámolásához. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IAS 38 Immateriális javak: A módosítás 2016. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó. A módosítás az elfogadott módszerek az értékcsökkenés elszámolásával kapcsolatban tisztázza, hogy az árbevétel inkább az üzletmenet folytatásából (melynek az eszköz egy részét képezi) származó gazdasági hasznokat tükrözi, nem pedig az eszköz felhasználása révén keletkező gazdasági hasznokat. Ennek eredményeként egy árbevételen alapuló módszer az immateriális javak amortizációja esetén csak korlátozott esetben alkalmazható. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

IFRS 11 Közös vezetésű vállalatok: A módosítás 2016. január 1-től alkalmazandó. A módosítás szerint a közös tevékenységben szerzett részesedés elszámolására az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard szabályai alkalmazandók, amennyiben a közös tevékenység üzletnek minősül. A módosítás azt is tisztázza, közös tevékenységben meglévő részesedést nem kell átértékelni további részesedés megszerzésekor, amennyiben a közös vezetés továbbra is fennáll. A módosítás nem vonatkozik arra az esetre, ha a közös vezetést gyakorló felek, beleértve a pénzügyi kimutatást készítő társaságot, ugyanazon anyavállalat ellenőrzése alatt állnak. A módosítás érvényes a kezdeti akvizícióra, valamint a további érdekeltségek megszerzésére is. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

Az IFRS-ek módosításai, 2012-2014

A lenti módosítások a 2016. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók.

IFRS 5 Értékesítési célú befektetett eszközök és megszűnő tevékenységek: Az eszközök (vagy társaságok) elidegenítésére többnyire értékesítés vagy a tulajdonosok részére történő felosztás útján kerül sor. A módosítás tisztázza, hogy az egyik elidegenítési módról a másikra váltás nem új elidegenítési tervnek, hanem csupán az eredeti terv folytatásának minősül. Ezért arra az IFRS 5 előírásai is folyamatosan, megszakítás nélkül érvényesek. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele

(i) Szolgáltatási szerződések

A módosítás tisztázza, hogy a díjat tartalmazó szolgáltatási szerződések a pénzügyi eszközben való folyamatos részvételnek tekinthetők. A vállalkozásnak az IFRS 7 folyamatos részvételre vonatkozó ajánlásainak alapján kell a közzététel szempontjából megvizsgálnia a szerződésben foglalt díjat és a konstrukció jellegét. Azt, hogy mely szolgáltatási szerződések minősülnek folyamatos részvételnek, visszamenőleg kell megvizsgálni, közzétenni azonban csak arra az üzleti évre vonatkozóan kell, amikor a vállalkozás először alkalmazza a módosításokat.

(ii) Az IFRS 7 alkalmazhatósága a tömörített évközi beszámolókra

A módosítás tisztázza, hogy a beszámításra vonatkozó közzétételi követelmények a tömörített évközi beszámolókra nem vonatkoznak, kivéve, ha az ilyen közzétételek a legutóbbi éves beszámoló adataihoz képest fontos új információkat tartalmaznak. A módosítás visszamenőleges hatályú.

IAS 19 Munkavállalói juttatások: A módosítás tisztázza, hogy a jó minőségű vállalati kötvények piaci mélységét a fizetési kötelezettség pénzneme és nem a kötelezettség felmerülése szerinti ország alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott pénznemben kibocsátott jó minőségű vállalati kötvénynek nincs mély piaca, az állampapírok árfolyamát kell figyelembe venni. A módosítás előremutatóan alkalmazandó.

IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás: A módosítás tisztázza, hogy az előírt évközi közzétételeket vagy az évközi beszámolóban kell közzé tenni, vagy az évközi beszámolóban kereszthivatkozásokat kell elhelyezni a közzétételt tartalmazó egyéb évközi pénzügyi jelentésre (pl. a vezetői kommentárban vagy kockázati jelentésben) és arra, hogy abban az adott közzététel hol található. Az évközi pénzügyi jelentésben foglalt egyéb információkat a beszámoló közzétételével egyidejűleg és azonos hozzáférési feltételek mellett kell a beszámoló felhasználói rendelkezésére bocsátani. A módosítás visszamenőleges hatályú.

Az IAS 1 módosítása közzétételi kezdeményezés: Az IAS 1 Pénzügyi beszámoló kimutatása standard módosítása tisztázza, semmint lényegesen megváltoztatná az IAS 1 már meglévő követelményeit. A módosítás tisztázza: (i) az IAS 1 lényegességre vonatkozó követelményeit; (ii) azt, hogy az eredménykimutatás, az egyéb átfogó jövedelem kimutatás és a mérleg egyes sorai tételek szerint felbonthatók; (iii) azt, hogy a gazdálkodók maguk határozhatják meg a kiegészítő megjegyzésekben bemutatottak sorrendjét; (iv) azt, hogy a társult vállalatok és közös vállalkozások egyéb átfogó eredményéből tőkemódszer alapján elszámolt részesedést egyetlen soron, összesítve kell kimutatni, és aszerint kell besorolni, hogy utólag átsorolásra kerülnek-e az eredménybe vagy sem. A módosítás továbbá azokat a követelményeket is tisztázza, amelyek abban az esetben alkalmazandók, amikor a mérleg, az eredménykimutatás vagy az egyéb átfogó jövedelem kimutatás további részösszeseneket tartalmaz. A módosítások a 2016. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, de korábbi alkalmazásuk is megengedett.

Az IFRS 10, az IFRS 12 és az IAS 28 módosítása Befektetési vállalkozások: konszolidációs kötelezettség alóli mentesítés. A módosítás az IFRS 10-ben a befektetési vállalkozásokra vonatkozó kivétel alkalmazásával kapcsolatban felmerült kérdéseket célozza meg. Az IFRS 10 módosítása egyértelművé teszi, hogy a konszolidált éves beszámoló készítési kötelezettség alóli mentesítés arra az anyavállalatra vonatkozóan is érvényes, amely egy befektetési vállalkozás leányvállalata, a befektetési vállalkozás pedig valamennyi leányvállalatát valós értéken értékeli. Az IFRS 10 módosítása azt is tisztázza továbbá, hogy a befektetési vállalkozásnak kizárólag olyan leányvállalata konszolidálandó, amelyik maga nem befektetési vállalkozás, és amely támogatási szolgáltatásokat nyújt a befektetési vállalkozás részére. A befektetési vállalkozások többi leányvállalata valós értéken kerül értékelésre. Az IAS 28 módosítása lehetővé teszi a befektető számára, hogy a tőkemódszer alkalmazásakor a befektetési vállalkozásként működő társult vagy közös vállalkozása által annak leányvállalati részesedései értékelésére alkalmazott valós érték alapú értékelést alkalmazhassa. A módosítások visszamenőleges hatályúak és a 2016. január 1-jén vagy azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, de korábbi alkalmazásuk is megengedett.

Az IFRS-ek módosításainak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

**A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de a 2016. január 1-jén induló üzlet évre vonatkozóan még nem léptek hatályba**

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: 2014 júliusában az IASB kiadta az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok végleges változatát, mely tükrözi a projekt valamennyi szakaszát, és kiváltja IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés standardot, valamint az IFRS 9 valamennyi korábbi változatát. A standard új követelményeket vezet be besorolásra, értékelésre, értékvesztésre és fedezeti elszámolásra vonatkozóan. A standard 2018. január 1-től, vagy azt követő üzleti évre alkalmazandó visszamenőlegesen, az összehasonlító időszak bemutatása nem kötelező. A menedzsment megítélése szerint IFRS 9 alkalmazásba vételének lehet hatása a Csoport pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződések árbevétele: A 2014 májusában kiadott IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekből keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne. Az IFRS 15 egy strukturáltabb megközelítéssel szolgál az árbevétel mérésére és kimutatására vonatkozóan. Az új árbevétel-standard valamennyi társaságra vonatkozik, és felülírja az IFRS valamennyi jelenleg érvényben lévő, árbevétel kimutatásra vonatkozó követelményeit. A standard 2017. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó. Az IFRS 15 alkalmazásba vételének hatásait a Csoport jelenleg vizsgálja.

IFRS 16 Lízingek: Az IFRS 16 standardot 2016 januárjában adták ki, és a lízingbe vevő számára a legtöbb lízing esetében előírja a lízinggel kapcsolatos eszköz és kötelezettség kimutatását. Az új standard a 2019. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre hatályos. Az IFRS 16 alkalmazásba vételének hatásait a Csoport jelenleg vizsgálja.

## 2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat. Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2015-ben a következők:

| Társaság | Alapítás időpontja | Jegyzett tőke HUF | Jegyzett tőke EUR |
|---|---|---|---|
| Graphisoft Park Kft. | 2005. november | - | 1.846.108 |
| Graphisoft Park Services Kft. | 2008. október | 10.000.000 | - |

A cégcsoporton belül a Graphisoft Park Kft-ből 2016. szeptember 30-ai dátummal kivált két projekttársaság, a Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2016-ban a következők:

| Társaság | Alapítás időpontja | Jegyzett tőke HUF | Jegyzett tőke EUR |
|---|---|---|---|
| Graphisoft Park Kft. | 2005. november | - | 1.846.108 |
| Graphisoft Park Services Kft. | 2008. október | 10.000.000 | - |
| Graphisoft Park South I. Kft. | 2016. szeptember | - | 20.000 |
| Graphisoft Park South II. Development Kft. | 2016. szeptember | - | 20.000 |

Minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos tulajdonában áll a kiválást követően is. A Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. a Graphisoft Park SE, míg a Graphisoft Park Services Kft. a Graphisoft Park Kft. 100%-os tulajdona.

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 vállalatközi 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 | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Graphisoft Park SE | EUR | EUR |
| Graphisoft Park Kft. | EUR | EUR |
| Graphisoft Park Services Kft. | HUF | HUF |
| Graphisoft Park South I. Kft. | - | EUR |
| Graphisoft Park South II. Development Kft. | - | EUR |

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.

**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 árfolyamveszteség 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 éves 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 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|
| EUR/HUF nyitó: | 314,89 | 313,12 |
| EUR/HUF záró: | 313,12 | 311,02 |
| EUR/HUF átlag: | 309,90 | 311,46 |

### 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. Származékos pénzügyi instrumentumok

A származékos pénzügyi instrumentumok a szerződéskötés napján fennálló valós értéken kerülnek felvételre, és a következő időszakokban átértékelésre kerülnek. A származékos ügyletek pénzügyi eszközként kerülnek elszámolásra, ha valós értékük pozitív, illetve kötelezettségként, amennyiben valós értékük negatív. A fedezeti ügyletnek nem minősülő származékos ügyletek valós értékének változásából eredő bevételek és ráfordítások a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között. Az év végi valós érték meghatározása során a származékos pénzügyi instrumentumok esetében a Csoport szerződéses partnere kalkulációt készít a várható hozamok és a szerződéses feltételek alapján, így számítja ki az ügyletek valós értékét.

### 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.

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 értékelés alapján kerül megállapításra.

Értékelési elvek:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az ingatlan jövedelemtermelő képessége alapján kerül megállapításra.

Értékelési eljárások:

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 és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Épületek esetében az időszaki pénzáram az ingatlanból származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az épület valós értéke.

Fejlesztési területek (építési telkek) esetében az időszaki pénzáram a területen - a Csoport által meghatározott fejlesztési terv szerint - megvalósítható épületekből származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel, csökkentve a fejlesztés megvalósításának költségeivel (infrastruktúra, területrendezés, épület építési költsége és egyéb költségek), csökkentve továbbá a fejlesztési területekkel kapcsolatban a fejlesztés várható megvalósulásáig felmerülő költségekkel (telekadó és egyéb költségek). Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege a fejlesztési terület valós értéke.

Valós érték hierarchia:

A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje a fent bemutatott értékelési módszer alapján: 3. szint.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 10. 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 befolynak, 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 elszámolása 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.

Valós érték hierarchia:

A hitelek esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint. A valós érték bemutatásához használt effektív kamatláb a piaci kamatláb és a Csoportra vonatkozó kamatfelár figyelembe vételével kerül megállapításra.

### 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 lejárata 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. 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 részvények

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

### 2.19. Dolgozói részvények

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvények után járó jövedelem (csökkentett mértékű osztalék) a dolgozói javadalmazás részeként az eredménykimutatásban a személyi jellegű költségek között kerül elszámolásra abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

### 2.20. Egy részvényre jutó eredmény

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

### 2.21. Nyereségadók

**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.

## 2.22. Osztalék

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

## 2.23. Bevételek elszámolása

A bevételek olyan mértékig kerülnek elszámolásra, ameddig valószínű, hogy a gazdasági hasznok a Csoporthoz befolynak, 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.

### 2.24. Üzemi eredmény

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

### 2.25. Szegmens információ

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

### 2.26. Állami támogatások

Az állami támogatások valós értéken kerülnek elszámolásra, ha megfelelően bizonyított, hogy a Csoport megkapja a támogatást, és valamennyi kapcsolódó követelménynek megfelel. A ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatást azokra az időszakokra számolja el a Csoport, amelyekben azok a költségek felmerültek, amelyeket az kompenzálni hivatott.

Az eszközhöz kapcsolódó állami támogatást halasztott bevételeként mutatja ki, és az eszköz élettartama alatt arányosan oldja fel az eredménnyel szemben.

### 2.27. Összehasonlító adatok átsorolása

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

## 3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A vezetés a becsléseket és feltételezéseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli. 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 Csoport a befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztését minden olyan esetben megbecsüli, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. A megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Csoport többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. Amennyiben az értékvesztés a használati érték segítségével kerül megállapításra, az értékvesztés pontos értékének kiszámításához megállapításra kerül az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték 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, különösen a fejlesztési területek esetében, becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 10. 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.

## 4. Pénzeszközök

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Pénztár | 1 | 1 |
| Bankbetétek | 4.793 | 2.620 |
| **Pénzeszközök** | **4.794** | **2.621** |

## 5. Vevők

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Vevők | 190 | 1.083 |
| Vevők értékvesztése | (12) | - |
| **Vevők** | **178** | **1.083** |

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárati szerkezete a következő:

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Nem esedékes | 115 | 881 |
| 3 hónapon belül lejárt | 58 | 107 |
| 3 és 12 hónap között lejárt | 4 | 93 |
| 12 hónapon túl lejárt | 1 | 2 |
| **Vevők** | **178** | **1.083** |

## 6. Adókövetelés és adókötelezettség

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Adókövetelés | 131 | 271 |
| Adókötelezettség | (123) | (279) |
| **Nettó adókövetelés (adókötelezettség), nettó** | **8** | **(8)** |

## 7. Egyéb forgóeszközök

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Elhatárolt bevételek | 103 | 126 |
| Elhatárolt költségek | 21 | 19 |
| Banki biztosítéki számlák | - | 1.406 |
| Fedezetkezelői számlák | - | 4.121 |
| Egyéb követelések | 1 | 9 |
| **Egyéb forgóeszközök** | **125** | **5.681** |

## 8. 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:*** | | | | | | | | |
| **2014. december 31.** | 61.997 | 1.154 | **63.151** | 157 | 119 | - | **276** | **63.427** |
| ***Bruttó érték:*** | | | | | | | | |
| 2014. december 31. | 93.612 | 1.154 | **94.766** | 475 | 226 | - | **701** | **95.467** |
| Növekedés | - | 1.753 | **1.753** | - | - | 88 | **88** | **1.841** |
| Aktiválás | 662 | (662) | **-** | 20 | 68 | (88) | **-** | **-** |
| Kivezetés | (1.363) | - | **(1.363)** | (1) | (54) | - | **(55)** | **(1.418)** |
| **2015. december 31.** | 92.911 | 2.245 | **95.156** | 494 | 240 | - | **734** | **95.890** |
| ***Értékcsökkenés:*** | | | | | | | | |
| 2014. december 31. | 31.615 | - | **31.615** | 318 | 107 | - | **425** | **32.040** |
| Növekedés | 4.115 | - | **4.115** | 45 | 33 | - | **78** | **4.193** |
| Kivezetés | (828) | - | **(828)** | (1) | (41) | - | **(42)** | **(870)** |
| **2015. december 31.** | 34.902 | - | **34.902** | 362 | 99 | - | **461** | **35.363** |
| ***Nettó érték:*** | | | | | | | | |
| **2015. december 31.** | 58.009 | 2.245 | **60.254** | 132 | 141 | - | **273** | **60.527** |
| ***Bruttó érték:*** | | | | | | | | |
| 2015. december 31. | 92.911 | 2.245 | **95.156** | 494 | 240 | - | **734** | **95.890** |
| Növekedés | - | 13.843 | **13.843** | - | - | 55 | **55** | **13.898** |
| Aktiválás | 372 | (372) | **-** | 55 | - | (55) | **-** | **-** |
| Értékesítés | (220) | - | **(220)** | - | - | - | **-** | **(220)** |
| Kivezetés | (274) | - | **(274)** | - | - | - | **-** | **(274)** |
| Átváltási különbözet | - | - | - | 2 | - | - | **2** | **2** |
| **2016. december 31.** | 92.789 | 15.716 | **108.505** | 551 | 240 | - | **791** | **109.296** |
| ***Értékcsökkenés:*** | | | | | | | | |
| 2015. december 31. | 34.902 | - | **34.902** | 362 | 99 | - | **461** | **35.363** |
| Növekedés | 4.101 | - | **4.101** | 52 | 30 | - | **82** | **4.183** |
| Értékesítés | (2) | - | **(2)** | - | - | - | **-** | **(2)** |
| Kivezetés | (151) | - | **(151)** | - | - | - | **-** | **(151)** |
| Átváltási különbözet | - | - | **-** | 1 | - | - | **1** | **1** |
| **2016. december 31.** | 38.850 | - | **38.850** | 415 | 129 | - | **544** | **39.394** |
| ***Nettó érték:*** | | | | | | | | |
| **2016. december 31.** | 53.939 | 15.716 | **69.655** | 136 | 111 | - | **247** | **69.902** |

A beruházások 13.898 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (11.188 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.286 ezer EUR), és
- egyéb ingatlanfejlesztések és beszerzések értéke (369 ezer EUR),
- egyéb tárgyi eszközök beszerzési értéke (55 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 15.716 ezer EUR egyenlege a következőket tartalmazza:

- a műemléki és az északi fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értéke (1.145 ezer EUR),
- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (12.271 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.286 ezer EUR), és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (14 ezer EUR).

A Csoport 76 ezer EUR hitelkamatot aktivált a befejezetlen beruházásokra 2016-ban (nem aktivált hitelkamatot 2015-ben).

2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke (535 ezer EUR) a Társaság könyveiből 2015-ben kivezetésre került. A K jelű épület elbontására 2016-ban került sor, az épület nettó értéke (123 ezer EUR) ennek megfelelően a Társaság könyveiből 2016. első negyedévben kivezetésre került.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést a 10. megjegyzés tartalmazza.

## 9. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

| | Szoftverek | **Immateriális javak** | | Szoftverek | **Immateriális javak** |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Nettó érték:*** | | | ***Nettó érték:*** | | |
| **2014. december 31.** | - | **-** | **2015. december 31.** | - | **-** |
| ***Bruttó érték:*** | | | ***Bruttó érték:*** | | |
| 2014. december 31. | 48 | **48** | 2015. december 31. | 49 | **49** |
| Növekedés | 1 | **1** | Növekedés | - | **-** |
| **2015. december 31.** | 49 | **49** | **2016. december 31.** | 49 | **49** |
| ***Értékcsökkenés:*** | | | ***Értékcsökkenés:*** | | |
| 2014. december 31. | 48 | **48** | 2015. december 31. | 49 | **49** |
| Növekedés | 1 | **1** | Növekedés | - | **-** |
| **2015. december 31.** | 49 | **49** | **2016. december 31.** | 49 | **49** |
| ***Nettó érték:*** | | | ***Nettó érték:*** | | |
| **2015. december 31.** | - | **-** | **2016. december 31.** | - | **-** |

## 10. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslés eredményét mutatja be:

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Irodapark | 117.140 | 127.230 |
| Irodapark - fejlesztés alatt | 16.994 | 52.784 |
| Campus | 13.907 | 15.530 |
| **Épületek** | **148.041** | **195.544** |
| **Fejlesztési területek** | **20.988** | **20.324** |
| **Valós érték*** | **169.029** | **215.868** |
| Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége | (15.423) | (26.949) |
| **Valós érték a beszámoló szerint** | **153.606** | **188.919** |

* A 2016. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 6,75%, a fejlesztési területeknél 7,75% tőkeköltséggel, míg a 2015. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 7,25%, a fejlesztési területeknél 8,25% tőkeköltséggel számolva, mindkét évben azonos, az irodaparknál 90%-os, a campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezés mellett.

**Valós érték változásai:**

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok valós értékében bekövetkezett változásokat mutatja be az előző értékeléshez képest:

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| **Valós érték előző értékelés szerint** | **156.920** | **153.606** |
| **Tőkeköltség csökkenése** | **-** | **24.160** |
| Fejlesztés alatt álló épületek valós értékének növekedése | 16.994 | 30.878 |
| Fejlesztési terület fejlesztésbe vonása | - | (7.312) |
| Építési költségek növekedése | - | (6.696) |
| Fejlesztési terv módosítása | - | 4.893 |
| Elkészült épületek valós érték növekedése | 2.115 | 916 |
| Bontások és átalakítások miatti valós érték csökkenés | (7.000) | - |
| **Ingatlanok jövedelemtermelő képességének változása*** | **12.109** | **22.679** |
| **Valós érték** | **169.029** | **200.445** |
| Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költségének változása | (15.423) | (11.526) |
| **Valós érték a beszámoló szerint** | **153.606** | **188.919** |

* A 2015. december 31-ei értékelésnél alkalmazott tőkeköltséggel számolva.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az alábbi fő tényezők hatására változott 2016-ban:

- A budapesti irodapiaci hozamok 2016. évi csökkenésének megfelelően az értékelésnél alkalmazott tőkeköltséget 50 bázisponttal csökkentettük. A 2016. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 6,75%, a fejlesztési területeknél 7,75% tőkeköltséggel, míg a 2015. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 7,25%, a fejlesztési területeknél 8,25% tőkeköltséggel számoltunk. A tőkeköltség csökkenése az ingatlanok valós értékét összesen 24 millió euróval növelte.

- 2015. december 31-én 8.000 m2 irodaterület és 300 gépkocsi elhelyezését biztosító mélygarázs, míg 2016. december 31-én összesen 20.000 m2 irodaterület és 750 gépkocsi elhelyezését biztosító mélygarázs építése volt folyamatban a Graphisoft Parkban. A fejlesztések alatt álló épületek becsült valós értéke 31 millió euróval, míg a várható befejezési költség, melyet le kell vonnunk az épületek becsült valós értékéből, 12 millió euróval nőtt. Összességében a folyamatban lévő új fejlesztések az épületek becsült valós értékét 19 millió euróval növelték. A déli területen 2016-ban megkezdett fejlesztéshez szükséges telek fejlesztésbe vonása 7 millió euróval csökkentette a rendelkezésre álló fejlesztési területek becsült valós értékét. A fentiek alapján az új fejlesztések eredményeképpen az ingatlanok valós értéke 12 millió euróval nőtt.

- 2016-ban az építési költségek jelentősen emelkedtek, ezért az épületek várható újraelőállítási költségét megemeltük, ami az ingatlanok valós értékét 7 millió euróval csökkentette.

- A 2016-ban elindított új fejlesztés és a kedvezőbb irodapiaci kilátások miatt a fejlesztési tervet módosítottuk, a korábbi 20 év helyett 15 éves teljes beépítési idővel számolunk. Ez a módosítás a fejlesztési területek valós értékét 5 millió euróval növelte.

- A bérleti szerződésekben bekövetkezett változások az elkészült épületek valós értékét 1 millió euróval növelték.

Mindezen tényezők hatására a befektetési célú ingatlanok becsült valós értéke 35 millió euróval nőtt a 2015. december 31-ei értékeléshez képest.

A befektetési célú ingatlanokat, az értékelésnél használt elveket, eljárásokat és feltételezéseket, valamint a kapcsolódó elemzéseinket a fejezet további részében részletesen bemutatjuk.

### 10.1. Befektetési célú ingatlanok

**Irodapark:**

A Graphisoft Park központi 8,5 hektáros területén elhelyezkedő irodapark fejlesztése 1996-ban kezdődött, az első épületek 1998-ban kerültek átadásra.

**2015. elején az irodaparkban összesen 45.000 m2 iroda- és laborterület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs állt rendelkezésre.**

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m2 irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a bérleti szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben 8.000 m2 új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, 5.500 m2 alapterületű szárny, ezen túlmenően egy további 2.500 m2 alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület épül fel. Az SAP épülethez kapcsolódó új épületszárny 2017. február végén átadásra került, míg a start-up épület átadására várhatóan 2017. második negyedév végén kerül sor.

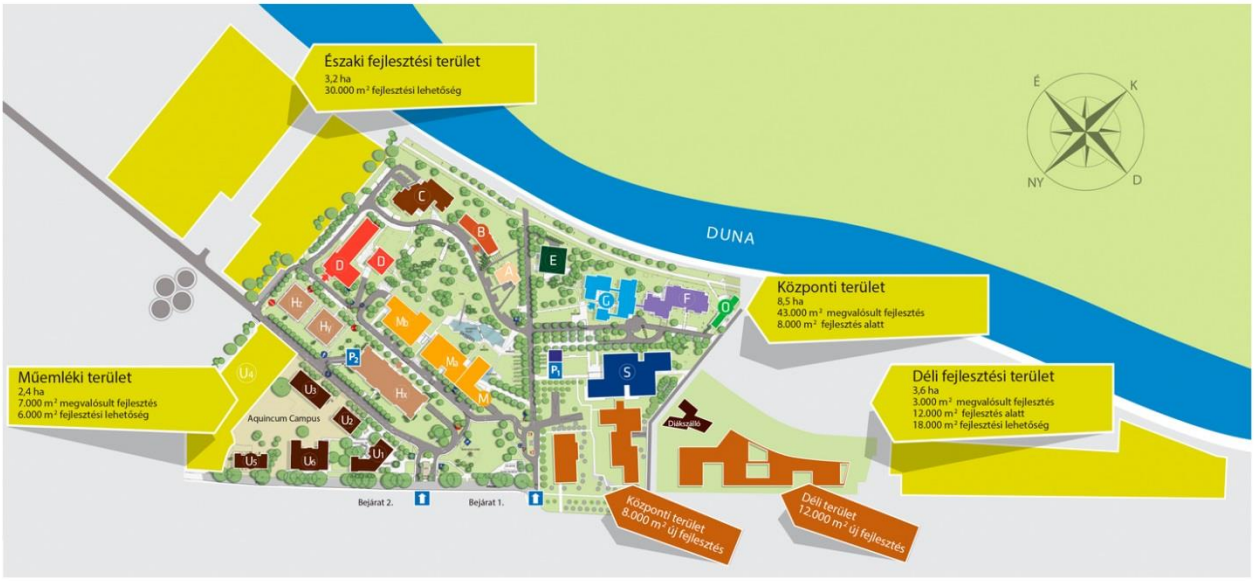
Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású épületek elbontása, illetve átalakítása. A bontások és átalakítások következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete 2015-ben átmenetileg mintegy 2.000 m2-rel csökkent, a bővülés tehát nettó 6.000 m2.

**A fejlesztés befejezése után 2017. közepétől az irodaparkban 51.000 m2 iroda- és laborterület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.**

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, 12.000 m2 alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévben kerül sor.

**A fejlesztések befejezése után 2018-tól az irodaparkban összesen 63.000 m2 iroda- és laborterület, valamint 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.**

Az irodaépületek kihasználtsága 2016. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában is 100% volt.




**Campus:**

A Graphisoft Park 2,4 hektáros műemléki területén az egykori Gázgyár műemléki védettségű épületeiből 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m2 alapterületű műemléképületet (U1, U2, U3, U5 és U6 jelű épületek) újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Az oktatási programhoz kapcsolódóan a déli területen felépítettünk és 2014-ben átadtunk egy 3.000 m2 hasznos alapterületű, 76 szobás, 85 fős diákszállót. A campus és a hozzá tartozó diákszálló kihasználtsága 2016. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában 100%.

A műemléki terület utolsó, legnagyobb (U4 jelű) épületének felújítása a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődött meg. Ezt az épületet a hozzá tartozó területtel a felújítás megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.

**Fejlesztési területek:**

A Graphisoft Parkhoz 2015. végén összesen 7 hektár szabad fejlesztési terület tartozott (a déli fejlesztési terület a diákszállóhoz tartozó terület kivételével, az északi fejlesztési terület, továbbá a műemléki terület még nem felújított U4 jelű épülete), amely lehetőséget adott összesen 70.000 m2 bérbe adható irodaterület fejlesztésére. 2016-ban a déli fejlesztési területen megkezdett fejlesztéssel, a kapcsolódó telekalakításokkal és telekcserékkel a szabad fejlesztési területet 52.000 m2-re csökkent, melyen a jelenleg érvényes szabályozási terv szerint 54.000 m2 iroda fejlesztésére van lehetőség.

## 10.2. Értékelési elvek, eljárások, feltételezések

**Értékelési elvek:**

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján került megállapításra.

**Értékelési eljárások:**

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készültek.

A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Épületek esetében az időszaki pénzáram az ingatlanból származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az épület valós értéke.

Fejlesztési területek (építési telkek) esetében az időszaki pénzáram a területen - a Csoport által meghatározott fejlesztési terv szerint - megvalósítható épületekből származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel, csökkentve a fejlesztés megvalósításának költségeivel (infrastruktúra, területrendezés, épület építési költsége és egyéb költségek), csökkentve továbbá a fejlesztési területekkel kapcsolatban a fejlesztés várható megvalósulásáig felmerülő költségekkel (telekadó és egyéb költségek). Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege a fejlesztési terület valós értéke.

A befektetési célú ingatlanok értékelésének elveit és módszereit részletesen a 2.9 megjegyzés (Számviteli politika) mutatja be.

**Feltételezések:**

A 2016. és 2015. december 31-ére vonatkozó értékeléseket a Csoport készítette.

Az értékelésnél használt fő feltételezések a következők voltak:

- Megkötött és érvényes bérleti szerződések futamideje alatt a szerződésben foglalt bérleti díjakkal, a szerződések lejáratát követően az aktuális (indexált) piaci bérleti díjakkal számoltunk.
- Az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségeket a Csoport aktuális költségszintjén (bevétel 11%-a) terveztük.
- Az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket az aktuális (indexált) piaci újraelőállítási költség figyelembe vételével határoztuk meg (2% évente).
- Az újraelőállítási költség számításánál az aktuális (indexált) fajlagos piaci építési költségeket vettük figyelembe.
- A 2016. és 2015. december 31-ei értékelésnél az oktatási campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezéssel éltünk, összhangban a megkötött bérleti szerződésekkel, az irodák esetén azonban hosszabb távon nem számolunk a jelenlegi közel 100%-os kihasználtsággal, hanem a korábbi gyakorlatnak megfelelően 90%-os hosszú távú kihasználtságot feltételezünk.
- A fejlesztési területeken irodai célú fejlesztés megvalósításával számolunk. A 2016-ban elindított új fejlesztés és a kedvezőbb irodapiaci kilátások miatt a fejlesztési tervet módosítottuk, a 2015. december 31-ei 20 éves beépítési idő helyett a 2016. december 31-ei értékelésnél már 15 éves teljes beépítési idővel számoltunk.
- Az épületek (irodapark és campus) 2016. december 31-ei értékelésénél 6,75%, míg a 2015. decemberi 31-ei értékelésnél 7,25% tőkeköltséget (diszkontráta) feltételeztünk. A fejlesztési területek esetében, figyelembe véve a tervezett fejlesztések megvalósításában rejlő kockázatokat, az elkészült épületeknél magasabb, 7,75%, illetve 8,25% tőkeköltség (diszkontráta) feltételezéssel éltünk.
- A jövőbeni bevételek és költségek meghatározásához az Európai Központi Bank aktuális hosszú távú inflációs prognózisát használtuk.

Az értékelésnél használt főbb input adatokat a következő táblázatokban foglaljuk össze.

| | | | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|---|---|
| **ELKÉSZÜLT ÉPÜLETEK:** | | | | |
| **Bérbe adható terület** | • | irodaterület | 43.000 m2 | 43.000 m2 |
| | • | oktatási terület | 7.000 m2 | 7.000 m2 |
| | • | diákszálló | 3.000 m2 / 85 fő | 3.000 m2 / 85 fő |
| **Bérleti díjak** | • | szerződött | szerződésben foglalt | szerződésben foglalt |
| | • | előrejelzés | piaci | piaci |
| **Kihasználtság** | • | irodapark aktuális | 98% | 100% |
| | • | irodapark előrejelzés | 90% | 90% |
| | • | campus aktuális | 100% | 100% |
| | • | campus előrejelzés | 100% | 100% |
| **Bérleti díj bevétel** | • | egy éves előrejelzés | 9,5 millió EUR (2016-ra) | 9,4 millió EUR (2017-re) |
| | • | hosszú távú előrejelzés | 9,4 millió EUR | 9,4 millió EUR |
| | • | maximum | 10,2 millió EUR | 10,2 millió EUR |
| **Ráfordítás** | • | működési költség | bérleti díj bevétel 11%-a | bérleti díj bevétel 11%-a |
| | • | fenntartási költség | építési költség 2%-a évente | építési költség 2%-a évente |

| | | | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|---|---|
| **FEJLESZTÉS ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK:** | | | | |
| **Bérbe adható terület** | • | irodaterület | 8.000 m2 | 20.000 m2 |
| **Bérleti díjak** | • | szerződött | szerződésben foglalt | szerződésben foglalt |
| | • | előrejelzés | piaci | piaci |
| **Kihasználtság** | • | előrejelzés 1. év | 60% | 60% |
| | • | előrejelzés 2. évtől | 90% | 90% |
| **Bérleti díj bevétel** | • | hosszú távú előrejelzés | 1,3 millió EUR | 3,9 millió EUR |
| | • | maximum | 1,4 millió EUR | 4,3 millió EUR |
| **Ráfordítás** | • | működési költség | bérleti díj bevétel 11%-a | bérleti díj bevétel 11%-a |
| | • | fenntartási költség | építési költség 2%-a évente | építési költség 2%-a évente |
| **FEJLESZTÉSI TERÜLETEK:** | | | | |
| **Fejleszthető terület** | • | telkek területe | 7 hektár | 5,2 hektár |
| | • | fejleszthető terület | 70.000 m2 | 54.000 m2 |
| | • | fejlesztési terv | teljes beépítés 20 év alatt folyamatosan (2017-2036) | teljes beépítés 15 év alatt folyamatosan (2018-2032) |
| **Bérleti díj** | • | előrejelzés | piaci | piaci |
| **Kihasználtság** | • | előrejelzés 1. év | 60% | 60% |
| | • | előrejelzés 2. év | 75% | 75% |
| | • | előrejelzés 3. évtől | 90% | 90% |
| **Bérleti díj bevétel** | • | hosszú távú előrejelzés | 13,4 millió EUR | 10,3 millió EUR |
| | • | maximum | 14,9 millió EUR | 11,4 millió EUR |
| **Ráfordítás** | • | működési költség | bérleti díj bevétel 11%-a | bérleti díj bevétel 11%-a |
| | • | fenntartási költség | építési költség 2%-a évente | építési költség 2%-a évente |
| | • | építési költség | aktuális költség indexálva | aktuális költség indexálva |
| **PÉNZÜGYI:** | | | | |
| **Tőkeköltség** | • | épületek | 7,25% | 6,75% |
| **(diszkontráta)** | • | fejlesztési területek | 8,25% | 7,75% |
| **Inflációs ráta** | | | 0,3% (2016) – 1,8% (2019-től) | 0,3% (2017) – 1,8% (2020-tól) |

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározására vonatkozó vezetői értékelést a 3.3 megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

### 10.3. Érzékenységvizsgálat

**2016. december 31-ei értékelés:**

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a tőkeköltség (diszkontráta) és a hosszú távú kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik (a campus épületeinek 100%-os hosszú távú kihasználtsága mellett):

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Tőkeköltség / épületek:** | | **6,50 %** | **6,75 %** | **7,00 %** |
| **Tőkeköltség / fejlesztési területek:** | | **7,50 %** | **7,75 %** | **8,00 %** |
| **Hosszú távú** | **95 %** | 219.322 | 204.351 | 190.849 |
| **kihasználtság** | **90 %** | 202.981 | ***188.919** | 176.239 |
| **/ épületek:** | **85 %** | 185.121 | 172.051 | 160.271 |

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

**2015. december 31-ei értékelés:**

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a tőkeköltség (diszkontráta) és a hosszú távú kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik (a campus épületeinek 100%-os hosszú távú kihasználtsága mellett):

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Tőkeköltség / épületek:** | | **7,00 %** | **7,25 %** | **7,50 %** |
| **Tőkeköltség / fejlesztési területek:** | | **8,00 %** | **8,25 %** | **8,50 %** |
| **Hosszú távú** | **95 %** | 177.192 | 165.768 | 155.405 |
| **kihasználtság** | **90 %** | 164.341 | ***153.606** | 143.871 |
| **/ épületek:** | **85 %** | 150.292 | 140.309 | 131.261 |

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

## 11. Részesedések

| | 2015. december 31. | 2016. 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 Kft-ben.

## 12. Szállítók

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Szállítók – belföldi | 961 | 4.190 |
| **Szállítók** | **961** | **4.190** |

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2016. és 2015. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

## 13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Személyi jellegű kötelezettségek | 41 | 48 |
| Bérlői kauciók | 608 | 612 |
| Hitelek kezdeti valós érték különbözete* | - | 237 |
| Egyéb kötelezettségek és elhatárolások | 952 | 764 |
| **Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** | **1.601** | **1.661** |

* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

## 14. Hitelek

### 14.1. Hitel adatok

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Rövid lejáratú | 3.243 | 3.516 |
| Hosszú lejáratú | 36.737 | 44.313 |
| **Hitelek** | **39.980** | **47.829** |

**A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:**

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Rövid lejáratú | 3.243 | 3.516 |
| Hosszú lejáratú | 36.737 | 33.181 |
| **Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG** | **39.980** | **36.697** |

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelszerződés lejárata 2019. A hitelek EUR alapúak, részben fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (58 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Csoport le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

**Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Rövid lejáratú | - | - |
| Hosszú lejáratú | - | 9.379 |
| **Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.** | **-** | **9.379** |

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (33 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelkeretből 10.846 ezer euró (3.373 millió forint) került lehívásra 2016. december 31-ig, melynek kezdeti valós értéke amortizált értéken 9.379 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább). A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2017. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. Mivel ebben a konstrukcióban a kezdeti tőkecsere a cash flow fedezeti ügylet indulásakor (2017. vége) valósul meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecseréhez szükséges forint fedezet biztosítására.

**Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**

| | **2015. december 31.** | **2016. december 31.** |
|---|---|---|
| Rövid lejáratú | - | - |
| Hosszú lejáratú | - | 1.753 |
| **Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.** | **-** | **1.753** |

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram 3. szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (24 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelkeretből 2.111 ezer euró került lehívásra 2016. december 31-ig, melynek kezdeti valós értéke amortizált értéken 1.753 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább). A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2018. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

## 14.2. Elemzések

**A hitelek lejárati szerkezete:**

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| 1 éven belül esedékes | 3.243 | 3.516 |
| 1-5 év között esedékes | 36.737 | 35.190 |
| 5 éven túl esedékes | - | 9.123 |
| **Hitelek** | **39.980** | **47.829** |

**A hitelek valós értéke:**

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Westdeutsche ImmobilienBank AG | 39.656 | 36.398 |
| Erste Bank Hungary Zrt. | - | 9.379 |
| UniCredit Bank Hungary Zrt. | - | 1.753 |
| **Hitelek valós értéken*** | **39.656** | **47.540** |

2015. és 2016. december 31-én 2,5% effektív kamatlábbal számolva a hitelek fix kamatperiódusára.

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1,4% volt 2016. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2015: 3,1%).

**Kedvezményes kamatozású hitelek:**

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Csoport által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2016. december 31-ére vonatkozóan:

| | Fennálló hiteltartozás | **Kezdeti valós érték különbözet | *Kezdeti valós érték |
|---|---|---|---|
| Erste Bank Hungary Zrt. | 10.846 | 1.467 | 9.379 |
| UniCredit Bank Hungary Zrt. | 2.111 | 358 | 1.753 |
| **Hitelek (NHP)** | **12.957** | **1.825** | **11.132** |

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piac alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva a hitel tényleges pénzáramlására vonatkozóan.

** A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (16. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

## 15. Halasztott adó

| | **2015. december 31.** | **2016. december 31.** |
|---|---|---|
| Fejlesztési tartalék | 675 | 757 |
| Értékcsökkenés | (22) | (20) |
| Elhatárolt veszteség | (264) | (155) |
| **Halasztott adókötelezettség, nettó*** | **389** | **582** |

* 11 ezer EUR követelés és 593 ezer EUR kötelezettség 2016-ban (19 ezer EUR követelés és 408 ezer EUR kötelezettség 2015-ben).

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 2016-ban 9%, 2015-ben 10%.

## 16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Hitelek kezdeti valós érték különbözete* | - | 1.588 |
| **Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** | **-** | **1.588** |

* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

## 17. Árbevétel

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Ingatlan bérbeadás árbevétele | 9.484 | 9.525 |
| **Árbevétel** | **9.484** | **9.525** |

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

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

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| 1 éven belül | 8.928 | 9.170 |
| 1–5 év | 14.618 | 13.876 |
| 5 éven túl | 6.425 | 8.294 |
| | **29.971** | **31.340** |

## 18. Működési költség

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Ingatlanokkal kapcsolatos költség | 49 | 49 |
| Személyi jellegű költség | 594 | 759 |
| Egyéb működési költség | 269 | 323 |
| Értékcsökkenési leírás és amortizáció | 4.194 | 4.183 |
| **Működési költség** | **5.106** | **5.314** |

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Iroda és telekommunikáció | 14 | 13 |
| Jog és adminisztráció | 127 | 162 |
| Marketing | 33 | 33 |
| Egyéb | 95 | 115 |
| **Egyéb működési költség** | **269** | **323** |

## 19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele | 192 | 812 |
| Továbbszámlázott beruházási költségek | (161) | (786) |
| Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele | 3.514 | 3.578 |
| Továbbszámlázott üzemeltetési költségek | (3.233) | (3.264) |
| Tárgyi eszköz kivezetése* | (535) | (123) |
| Egyebek | (29) | 9 |
| **Egyéb bevétel (ráfordítás)** | **(252)** | **226** |

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke (535 ezer EUR) a Csoport könyveiből 2015-ben kivezetésre került. A K jelű épület elbontására 2016-ban került sor, az épület nettó értéke (123 ezer EUR) ennek megfelelően a Társaság könyveiből 2016. első negyedévben kivezetésre került.

## 20. Kamat

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Kapott kamatok | 21 | 3 |
| **Kamatbevétel** | **21** | **3** |
| Fizetett hitelkamatok | (1.321) | (900) |
| Egyéb fizetett kamatok | (6) | (4) |
| Aktivált finanszírozási költség | - | 76 |
| **Kamatköltség** | **(1.327)** | **(828)** |
| **Nettó kamatköltség** | **(1.306)** | **(825)** |

## 21. Árfolyamkülönbözet

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség) | 115 | (14) |
| Nem realizált árfolyamnyereség | 101 | 10 |
| **Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)** | **216** | **(4)** |

## 22. Nyereségadó

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Tárgyévi nyereségadó | (329) | (355) |
| Halasztott nyereségadó | (210) | (192) |
| **Nyereségadó ráfordítás** | **(539)** | **(547)** |

Az alkalmazott adómértékek a következők: 2015-ben és 2016-ban 10%, 2017-től 9% társasági nyereségadó; 2015-ben, 2016-ban és 2017-től 2% iparűzési adó.

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

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| **Adózás előtti eredmény** | **3.036** | **3.608** |
| **Számított társasági adó** | **304** | **361** |
| Adókulcs változásának hatása* | - | (65) |
| Nem adóköteles tételek | (19) | - |
| Átváltási különbözet | 2 | (7) |
| **Társasági adó** | **287** | **289** |
| **Helyi iparűzési adó** | **252** | **258** |
| **Nyereségadó** | **539** | **547** |
| **Effektív adókulcs** | **17,8%** | **15,2%** |

* A társasági adókulcs 2017-től hatályos csökkentése (10%-ról 9%-ra) a halasztott adókötelezettséget 65 ezer euróval csökkentette.

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:

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény | 2.497 | 3.061 |
| Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma | 10.082.598 | 10.082.598 |
| **Egy részvényre jutó eredmény (EUR)** | **0,25** | **0,30** |
| Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma | 10.082.598 | 10.082.598 |
| **Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)** | **0,25** | **0,30** |

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket.

A részvényekkel kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

## 24. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Részvények száma | 549.076 | 549.076 |
| Részvény névértéke (EUR) | 0,02 | 0,02 |
| Részvények névértéke összesen (EUR) | 10.982 | 10.982 |
| **Saját részvények (bekerülési értéken)** | **962** | **962** |

## 25. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2016. december 31-én:

| | Meg-jegyzés | Könyv sz. érték 2016. dec. 31. | Valós érték 2016. dec. 31. | *Különbség* |
|---|---|---|---|---|
| Befektetési célú ingatlanok | 8, 10 | 69.655 | 188.919 | 119.264 |
| Egyéb tárgyi eszközök | 8 | 247 | 247 | 0 |
| Részesedések | 11 | 100 | 100 | 0 |
| | | **70.002** | **189.266** | **119.264** |
| Pénzeszközök | 4 | 2.621 | 2.621 | 0 |
| Vevők | 5 | 1.083 | 1.083 | 0 |
| Egyéb forgóeszközök | 7 | 5.681 | 5.681 | 0 |
| Adókötelezettség, nettó | 6 | (8) | (8) | 0 |
| Szállítók | 12 | (4.190) | (4.190) | 0 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 13 | (1.661) | (1.661) | 0 |
| Hitelek | 14 | (47.829) | (47.540) | 289 |
| Halasztott adókötelezettség, nettó | 15 | (582) | (582) | 0 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 16 | (1.588) | (1.588) | 0 |
| | | **(46.473)** | **(46.184)** | **289** |
| **Nettó eszközérték** | | **23.529** | **143.082** | **119.553** |

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2015. december 31-én:

| | Meg-jegyzés | Könyv sz. érték 2015. dec. 31. | Valós érték 2015. dec. 31. | *Különbség* |
|---|---|---|---|---|
| Befektetési célú ingatlanok | 8, 10 | 60.254 | 153.606 | *93.352* |
| Egyéb tárgyi eszközök | 8 | 273 | 273 | - |
| Részesedések | 11 | 100 | 100 | - |
| **Nem pénzügyi instrumentumok** | | **60.627** | **153.979** | ***93.352*** |
| Pénzeszközök | 4 | 4.794 | 4.794 | - |
| Vevők | 5 | 178 | 178 | - |
| Adókövetelés, nettó | 6 | 8 | 8 | - |
| Egyéb forgóeszközök | 7 | 125 | 125 | - |
| Halasztott adókötelezettség, nettó | 12 | (389) | (389) | - |
| Hitelek | 13 | (39.980) | (39.656) | *324* |
| Szállítók | 14 | (961) | (961) | - |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 15 | (1.601) | (1.601) | - |
| **Pénzügyi instrumentumok** | | **(37.826)** | **(37.502)** | ***324*** |
| **Nettó eszközérték** | | **22.801** | **116.477** | ***93.676*** |

## 26. Kapcsolt vállalkozások

**Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:**

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) és az AIT-Budapest Kft-n (10%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2016-ban és 2015-ben.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2016-ban és 2015-ben, tekintettel az alábbiakra:

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) tagja a vintoCON Kft. vezetőségének.

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

| Tétel | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak | 1.678 | 1.681 |
| Beszerzés kapcsolt vállalkozástól | 4 | 4 |
| Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek | 3 | 2 |
| Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek | 11 | - |

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2016-ban és 2015-ben:

- Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a vintoCON Kft. összesen 6.100 m2 irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2016-ban és 2015-ben,
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2016-ban és 2015-ben,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2016-ban és 2015-ben,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2016-ban és 2015-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérleti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérlői felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2016-ban és 2015-ben.

A Csoport és az AIT-Budapest Kft. között létrejött együttműködési megállapodás részleteit a 27. megjegyzés tartalmazza.

**Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:**

| | 2015. december 31. | 2016. december 31. |
|---|---|---|
| Az igazgatótanács díjazása | 58 | 64 |
| A kulcsvezetők javadalmazása | 239 | 267 |
| **Összesen** | **297** | **331** |

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

A Csoport az igazgatótanács tagjai és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben.

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

| | 2015. december 31. | | 2016. december 31. | |
|---|---|---|---|---|
| **Részvényes** | **Részvények (db)** | **Részesedés (%)** | **Részvények (db)** | **Részesedés (%)** |
| **TÖRZSRÉSZVÉNYEK:** | **3.514.538** | **28,11** | **3.424.082** | **27,38** |
| Bojár Gábor - IT elnök | 3.185.125 | 25,47 | 3.185.125 | 25,47 |
| Dr. Kálmán János - IT tag | 13.500 | 0,11 | 13.500 | 0,11 |
| Szigeti András - IT tag | 126.000 | 1,01 | 126.000 | 1,01 |
| Kocsány János - IT tag, vezérigazgató | 180.913 | 1,45 | 90.457 | 0,72 |
| Hajba Róbert - gazdasági igazgató | 9.000 | 0,07 | 9.000 | 0,07 |
| **DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:** | **1.876.167** | **15,00** | **1.876.167** | **15,00** |
| Kocsány János - IT tag, vezérigazgató | 1.250.778 | 10,00 | 1.250.778 | 10,00 |
| Hajba Róbert - gazdasági igazgató | 625.389 | 5,00 | 625.389 | 5,00 |
| **RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:** | **5.390.705** | **43,11** | **5.300.249** | **42,38** |

A Társaság tulajdonosaival és irányításával kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3 és 1.4 megjegyzései tartalmazzák.

## 27. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

**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, illetve a telekmegosztás végrehajtásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv időközben elfogadásra került, a telekmegosztás végrehajtása előreláthatóan még további néhány évig elhúzódhat. Az egyetemi campus kialakítása és átadása 2014. szeptemberben megtörtént, a 2010-ben elkezdett oktatási program az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola beköltözésével tovább bővült.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Csoport 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 tevékenységre is.

**Peres eljárás**

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálogjog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

A 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár a vállalási határidőre előírt 5 év kezdő időpontja (telekmegosztás végrehajtása) még nem következett be, álláspontunk szerint ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük. Mivel a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget, erre vonatkozó keresetet adtunk be az illetékes Fővárosi Törvényszékhez. A bíróság első fokon helyt adott a Graphisoft Park kereseti kérelmének, és nem jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az első fokú ítéletet az alperes Budapest Főváros Önkormányzata megfellebbezte, a jelentéskészítés időpontjában a másodfokú eljárás van folyamatban.

## 28. Pénzügyi kockázatok kezelése

A piaci és a pénzügyi feltételek változásai jelentősen befolyásolhatják a Csoport eredményeit, eszközeinek és a kötelezettségeinek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja ezen kockázatok kezelése az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül.

**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. 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 túlnyomó része és az adósságszolgálat is EUR-ban denomináltak. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyrészt HUF-ban merülnek fel.

Kamatlábkockázat:

A kamatlábkockázat 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 (9,7 millió EUR 2016. december 31-én és 5,6 millió EUR 2015. december 31-én) esetében jelent kitettséget a Csoport számára.

A kamatlábkockázat csökkentése érdekében a Csoport bankhiteleinek nagyobb része fix kamatozású. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

**Hitelezési kockázat:**

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. 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 a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelt.

2016-ban és 2015-ben a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 33%-a volt 2016-ban és 2015-ben is.

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, megbízható pénzintézeteknél tartja.

**Likviditási kockázat:**

A Csoport bevételei biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket, ezért likviditási problémák nem várhatók. Az ingatlanfejlesztési projekteket a vállalat vezetése a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat időben biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2016. és 2015. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárati szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2016. és 2015. december 31-ére vonatkozóan:

| **2016. december 31.** | **Lejárt** | **1 éven belül esedékes** | **1-5 között esedékes** | **5 éven túl esedékes** | **Összesen** |
|---|---|---|---|---|---|
| Hitelek* | - | 4.069 | 37.109 | 9.935 | **51.113** |
| Szállítók | - | 4.190 | - | - | **4.190** |
| Adókötelezettség | - | 279 | - | - | **279** |
| Egyéb kötelezettségek | - | 1.424 | - | - | **1.424** |
| **Pénzügyi kötelezettségek** | **-** | **9.962** | **37.109** | **9.935** | **57.006** |

| **2015. december 31.** | **Lejárt** | **1 éven belül esedékes** | **1-5 között esedékes** | **5 éven túl esedékes** | **Összesen** |
|---|---|---|---|---|---|
| Hitelek* | - | 4.127 | 38.238 | - | **42.365** |
| Szállítók | - | 961 | - | - | **961** |
| Adókötelezettség | - | 123 | - | - | **123** |
| Egyéb kötelezettségek | - | 1.601 | - | - | **1.601** |
| **Pénzügyi kötelezettségek** | **-** | **6.812** | **38.238** | **-** | **45.050** |

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat
* Hitelek és a kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözete együttesen

## 29. Tőkekockázat kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A vállalat vezetősége tesz javaslatot a tulajdonosoknak az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. A Társaság módosíthatja a részvényeseknek fizetett osztalék nagyságát, visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak tőkeleszállítás keretében, saját részvényt adhat el vagy vehet.

Az iparágban szokásos eljárással összhangban a vállalat vezetése 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 pénzügyi adósság és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A Csoport célja, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,60 alatt tartsa (összhangban a hitelszerződések előírásaival).

## 30. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2016. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2015. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 65.874 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 2.497 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 72 HUF összesen 725.947 ezer HUF (2.333 ezer EUR 2016. április 28-ai árfolyamon), dolgozói részvényenként 24 HUF, összesen 45.028 ezer HUF (145 ezer EUR 2018. április 28-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2016. május 31. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

## 31. Fordulónap utáni események

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2017. március 20-ai határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 78 HUF, összesen 786.443 ezer HUF (2.529 ezer EUR 2016. december 31-ei árfolyamon), dolgozói részvényenként 26 HUF, összesen 48.780 ezer HUF (157 ezer EUR 2016. december 31-ei árfolyamon) osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2017. április 20-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

## 32. 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.*