

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2010. első negyedév

2010. május. 17



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2009. március 31. napján végződő 3 hónap	2010. március 31. napján végződő 3 hónap
Bevétel	1.597	1.836
Működési költség	(173)	(223)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	37	16
EBITDA	1.461	1.629
Értékcsökkenés és amortizáció	(610)	(880)
Üzemi eredmény	851	749
Nettó kamatköltség	(411)	(581)
Üzemi eredmény és nettó kamat	440	168
Árfolyamkülönbözet	(1.044)	22
Adózás előtti eredmény	(604)	190
Nyereségadó	(126)	(69)
Adózott eredmény	(730)	121
EBITDA ráta (%)	91,5	88,7
Üzemi eredmény ráta (%)	53,3	40,8

	2009. december 31.	2010. március 31.
Eszközök összesen	79.913	79.888
Ingtatlanok - bekerülési költségen*	68.444	68.135
Bankhitelek	55.441	55.048
Nettó adósság	45.662	44.968

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós piaci értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2009. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).



Tisztelt Részvényeseink,

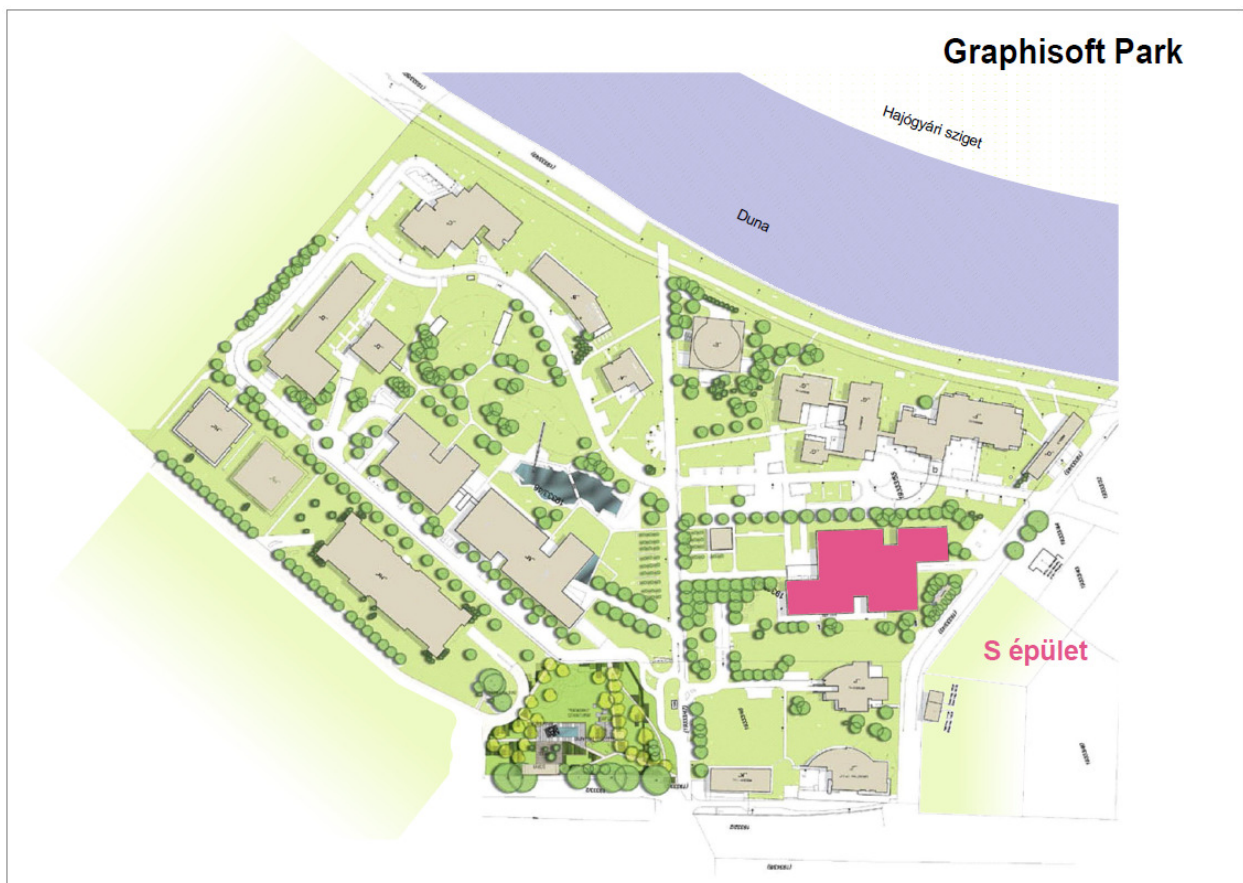
Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park üzleti céljainak megvalósulását az alábbi nézőpontból mutatjuk be:

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

Fejlesztési tevékenység

Graphisoft Park

A közel 8,5 hektár területű irodaparkban a H épület 2009. évi átadásával a rendelkezésre álló bérbeadható iroda- és laborterület 45.000 m²-re nőtt. Új fejlesztést jelenleg nem tervezünk, de folyamatosan figyelmet fordítunk a meglévő épületek karbantartására és korszerűsítésére a kiemelkedő minőség megőrzése és a bérbeadási kondíciók további javítása érdekében.



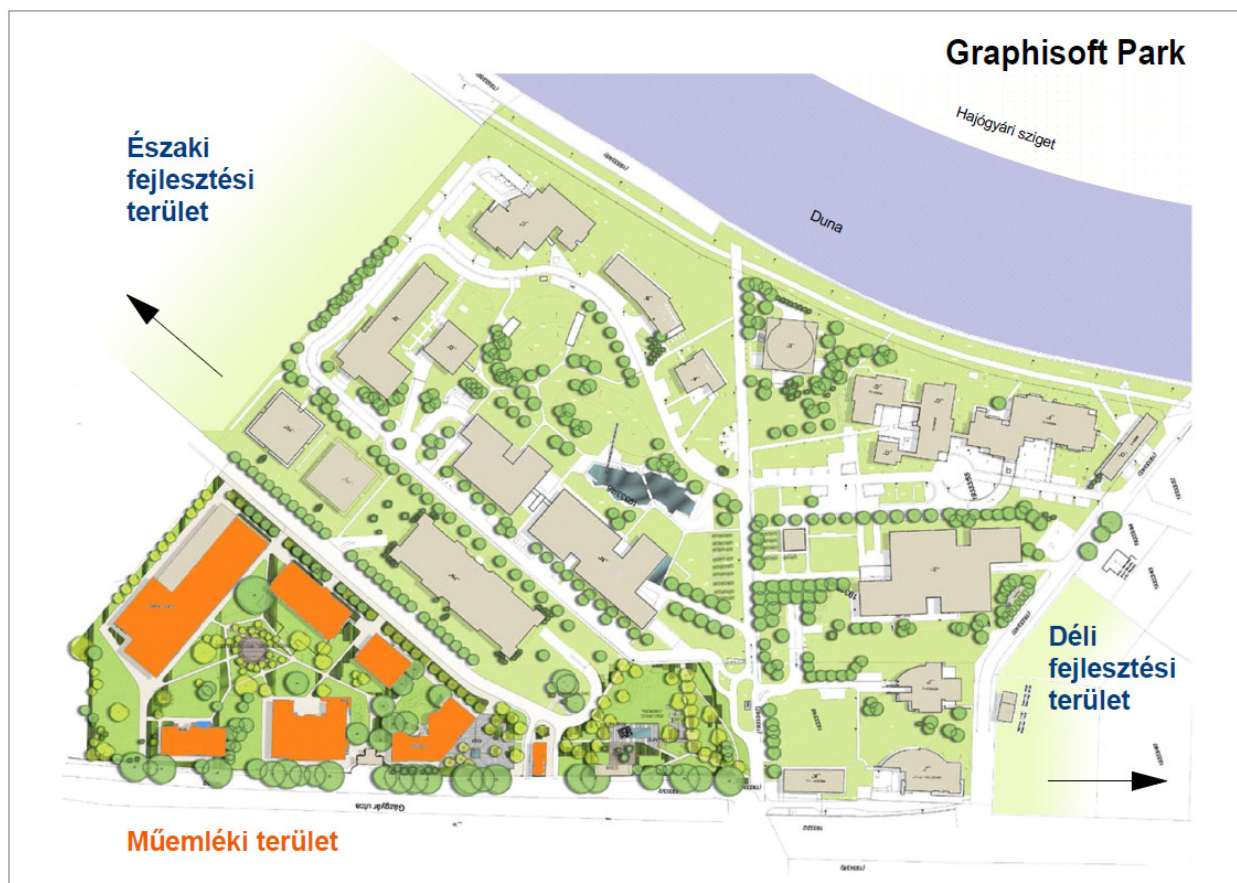
A SAP épületben a bérleti szerződés megújításához kapcsolódó átalakítási munkákat elkezdtek, mely munkák az épület mintegy 3.000 m²-es területét érintik. A munkák az új alaprajzi elrendezésekhez kapcsolódó helyiség-átrendezéseket foglalják magukba.



Új fejlesztési területek

A 2008-ban és 2009-ben vásárolt, összesen közel 9,5 hektár fejlesztési terület képezi jövőbeni fejlesztések alapját. Az új területeket a következő területi egységekbe soroljuk:

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



A három területi egység lehetőséget ad 14.000 m² műemléki épület felújítására és hasznosítására, valamint további 65.000 m² irodaterület fejlesztésre.

A területeken elkezdett előkészítési munkák hosszú időt vesznek igénybe és jelentős anyagi ráfordítást igényelnek.

Ahhoz, hogy a telkeken a tényleges építési munkák elkezdődhessenek, el kell végezni a teljes körű régészeti feltáró munkát, mely a korábbi tapasztalatok alapján akár több évet is igénybe vehet. A régészeti munkák költségei nehezen tervezhetők, mivel a fellelhető leletek nagyságrendje nem ismert.

A fejlesztéséhez szükséges a területeken jelenleg élő közművek kiváltása, az új közműnyomvonalak kijelölése a szolgáltatókkal és a szomszédos területek tulajdonosaival, majd a tervezést és engedélyezést követően a tényleges kivitelezési munkák elvégzése.

A terület-előkészítés során figyelemmel kell lennünk az elkezdődött kárelhárítási folyamatokra, melyek ütemezése rajtunk kívül álló tényezőktől függ, és szükséges a területeken található nem védett épületek lebontása. Az épületek bontási dokumentációját elkészítettük és az engedélyeket megkaptuk. Az engedélyek jogerőssé válása után a bontási munkákat megkezdjük.



A Fővárosi Önkormányzattal és Óbuda-Békásmegyer Önkormányzattal megkezdjük a tárgyalásokat a településfejlesztési megállapodásról, illetve a Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) jóváhagyásáról.

A fent felsorolt előkészítő munkák időtartama akár két évet is igénybe vehet, mely időtartam alatt, a piaci viszonyok változásának függvényében, pontosítjuk a fejlesztési terveinket.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

A területekre vonatkozó változtatási tilalom 2010. februárban megszűnt, és Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata úgy nyilatkozott, hogy a változtatási tilalmat nem kívánja meghosszabbítani.

Bérbeadási tevékenység

2010. első negyedévben jelentős, az irodaállomány kihasználtságára érdemi hatással lévő bérbeadás nem történt.

2010. áprilisban az egyik nagy bérlőnkkel a fennálló bérleti szerződést további 5 évvel meghosszabbítottuk. A szerződéshosszabbítás eredményeként a bérleti szerződések súlyozott hátralévő átlagos futamideje 53 hónapra nőtt.

Pénzügyi eredmények

2010. első negyedéves eredmények

A Társaság eredménye a terveknek megfelelően alakult, 1.836 ezer árbevétel mellett 121 ezer EUR nettó nyereséggel zártuk a negyedévet.

- Az **árbevétel** (1.836 ezer EUR) 15%-kal (239 ezer EUR), az **EBITDA** (1.629 ezer EUR) 12%-kal (168 ezer EUR) haladja meg az egy évvel korábbi értéket. A növekedés nagyobb részben a H_z épület - 2009. áprilistól jelentkező - addicionális bevételeiből, kisebb részben más épületek kihasználtságának növekedéséből (2009: 92%, 2010: 94%) származik.
- Az **értékcsökkenési** leírás (880 ezer EUR) alapvetően a H épületre a 2009. áprilisi üzembe helyezéstől kezdődően elszámolt értékcsökkenés eredményeként nőtt 44%-kal (270 ezer EUR) az előző évhez képest.
- Az **üzemi eredmény** (749 ezer EUR) 12%-kal (102 ezer EUR) elmarad az egy évvel korábbtól, mivel a H_z épület bérbeadásából származó bevétel nem ellensúlyozza a H épület egészére elszámolt értékcsökkenést.
- A **nettó kamatköltség** (581 ezer EUR, ezen belül 679 ezer EUR kamatköltség és 98 ezer EUR kamatbevétel) a következő tényezők hatására nőtt 170 ezer EUR-val az egy évvel korábbihoz képest: a hitelek kamatterheinek csökkenése (33 ezer EUR), illetve a kamatbevételek csökkenése (203 ezer EUR) a csökkenő pénz- és értékpapír-állomány, a csökkenő kamatszintek, és az EUR alapú tartalékolás miatt.
- Az **árfolyamkülönbözet** (22 ezer EUR nyereség) alacsony szintje annak köszönhető, hogy a pénztartalékok EUR-ra váltásával - amivel 2009-ben jelentős egyszeri árfolyamvesztést szenvedtünk el - lényegesen csökkentettük az árfolyamváltozások hatását a Társaság eredményre.



2010. évi előrejelzés

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

- 7,2 (6,84) millió EUR bérleti díj bevétel,
- 6,2 (5,87) millió EUR EBITDA,
- 3,6 (3,27) millió EUR értékcsökkenési leírás,
- 2,2 (1,94) millió EUR nettó kamatköltség,
- 0,4 (0,66) millió EUR adózás előtti eredmény,
- 0,2 (0,09) millió EUR nyereségadó,
- 0,2 (- 0,09) millió EUR éves eredmény.

Kiemeljük, hogy a tényleges eredmény lényegesen eltérhet az előrejelzéstől, mindenekelőtt a kihasználtsági szint változásának hatására. Az eredményt befolyásoló további tényezők a következők: az irodapiaci bérleti díjak, az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR és a BUBOR kamatszintek.

Egyéb kiemelt események

A Graphisoft Park SE 2010. április 30-án megtartott éves rendes közgyűlése a Concorde Alapkezelő részvényes javaslatára, figyelemmel a Társaság rendkívül stabil pénzügyi helyzetére, megváltoztatva az Igazgatótanács korábbi határozati javaslatát, egyhangú közgyűlési határozattal részvényenként 25 HUF (összesen 260.129 ezer HUF) osztalék kifizetéséről döntött.

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

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

Budapest, 2010. május 17.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2010. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2010. május 17.

A handwritten signature in purple ink, reading 'Hajba Róbert', positioned above a horizontal line.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

A handwritten signature in purple ink, reading 'Kocsány János', positioned above a horizontal line.

Kocsány János
vezérigazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves jelentéshez	8-19

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2010. MÁRCIUS 31.

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

	Meg- jegyzés	2009. december 31.	2010. március 31.
Pénzeszközök	3	1.688	1.537
Értékpapírok	4	8.022	8.022
Vevők	5	444	644
Készletek	6	7	6
Adókövetelés	7	558	601
Egyéb forgóeszközök	8	287	517
Forgóeszközök		11.006	11.327
Befektetési célú ingatlanok	9	68.444	68.135
Egyéb tárgyi eszközök	9	178	172
Immateriális javak	9	23	21
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	162	133
Befektetett eszközök		68.907	68.561
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.913	79.888
Rövid lejáratú hitelek	12	1.600	1.623
Szállítók	13	473	482
Adókötelezettség	7	174	137
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	742	761
Rövid lejáratú kötelezettségek		2.989	3.003
Hosszú lejáratú hitelek	12	53.841	53.425
Hosszú lejáratú kötelezettségek		53.841	53.425
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.830	56.428
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.527	23.648
Halmozott átváltási különbözet		(657)	(401)
Saját tőke		23.083	23.460
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.913	79.888

A kiegészítő melléklet a negyedéves jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. március 31. napján végződő 3 hónap	2010. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	15	1.597	1.836
Árbevétel		1.597	1.836
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	16	(18)	(48)
Személyi jellegű költség	16	(97)	(101)
Egyéb működési költség	16	(58)	(74)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(610)	(880)
Működési költség		(783)	(1.103)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	37	16
ÜZEMI EREDMÉNY		851	749
Kamatbevétel	18	301	98
Kamatköltség	18	(712)	(679)
Árfolyamkülönbözet	19	(1.044)	22
Pénzügyi eredmény		(1.455)	(559)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(604)	190
Nyereségadó	20	(126)	(69)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(730)	121
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(730)	121
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	(0,07)	0,01
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	(0,07)	0,01

A kiegészítő melléklet a negyedéves jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. március 31. napján végződő 3 hónap	2010. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		(730)	121
Átváltási különbözet		(1.544)	256
Egyéb átfogó jövedelem		(1.544)	256
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(2.274)	377

A kiegészítő melléklet a negyedéves jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2009. január 1.	213	23.613	(630)	23.196
Adózott eredmény	-	(730)	-	(730)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(1.544)	(1.544)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-
2009. március 31.	213	22.883	(2.174)	20.922
2010. január 1.	213	23.527	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	121	-	121
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	256	256
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-
2010. március 31.	213	23.648	(401)	23.460

A kiegészítő melléklet a negyedéves jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2009. március 31. napján végződő 3 hónap	2010. március 31. napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	(604)	190
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	610	880
Kamatköltség	712	679
Kamatbevétel	(301)	(98)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	749	(11)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése	(90)	(358)
Készletek (növekedése) / csökkenése	(1.293)	1
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése	1.138	18
Fizetett nyereségadó	(117)	(72)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	804	1.229
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(2.580)	(324)
Fizetett kamat (aktivált)	(53)	-
Kapott kamat	333	15
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(2.300)	(309)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(322)	(393)
Fizetett kamat	(764)	(680)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.086)	(1.073)
Pénzeszközök csökkenése	(2.582)	(153)
Pénzeszközök az időszak elején	18.528	1.688
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	(1.229)	2
Pénzeszközök az időszak végén	14.717	1.537

A kiegészítő melléklet a negyedéves jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Graphisoft Park Csoport

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett társaságok. A csoport székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7., Magyarország. Az alkalmazotti létszám 2010. március 31-én 12 fő volt.

1.2. Irányítás

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

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

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

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság (jegyzett és teljes egészében befizetett) tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab A sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tulajdonosi összetétel a következő:

Név	Pozíció	2009. december 31.		2010. március 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		3.899.114	36,69	3.899.114	36,69
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági ig.	1.000	0,01	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	150	0,00	150	0,00
5% feletti részvényesek		1.992.122	18,73	2.005.527	18,86
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		917.793	8,63	931.198	8,76
Egyéb részvényesek		4.513.924	42,45	4.500.519	42,32
Saját részvények**		226.514	2,13	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

** A saját részvények adatait a 22. megjegyzésében ismertetjük.

2. Számviteli politika

A számviteli alapelvek megegyeznek az előző pénzügyi évben alkalmazottakkal, az alábbi kiegészítésekkel.

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális vagy ciklikus, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2009. március 31. napján végződő 3 hónap	2010. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	264,78	270,84
EUR/HUF záró:	309,22	266,39
EUR/HUF átlag:	294,57	268,57

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2009. december 31.	2010. március 31.
Pénztár	8	2
Bankbetétek	1.680	1.535
Pénzeszközök	1.688	1.537

A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatásban mutatjuk be.

4. Értékpapírok

	2009. december 31.	2010. március 31.
Kötvények	8.022	8.022
Értékpapírok	8.022	8.022

Az értékpapírok állománya kizárólag EUR alapú banki kötvényeket tartalmaz. A kötvényeket értékesíthető pénzügyi eszköznek minősítjük. A kötvényeket a Társaság egy tranzakció keretében szerezte be 2009. szeptemberben, fix kamatozásúak (4,25% effektív kamatláb), lejáratuk 2011. augusztus. A kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel.

5. Vevők

	2009. december 31.	2010. március 31.
Vevők	444	644
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	444	644

Az vevői követelések fizetési határideje 8-15 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Készletek

	2009. december 31.	2010. március 31.
Továbbszámlázandó költségek	7	6
Készletek	7	6

A készletérték kizárólag a beruházási szállítók felé továbbszámlázandó költségeket tartalmaz.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2009. december 31.	2010. március 31.
Adókövetelés	558	601
Adókötelezettség	(174)	(137)
Nettó adókövetelés	384	464

8. Egyéb forgóeszközök

	2009. december 31.	2010. március 31.
Elhatárolt bevételek	272	469
Elhatárolt költségek	7	24
Egyéb követelések	8	24
Egyéb forgóeszközök	287	517

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 290 ezer EUR árbevétel és 179 ezer EUR kamatbevétel.

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2009. december 31.	2010. március 31.
Befektetési célú ingatlanok	68.444	68.135
Egyéb tárgyi eszközök	178	172
Immateriális javak	23	21
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	68.645	68.328

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke a következők szerint változott az időszak során:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2009. december 31.	53.700	14.744	68.444
Bruttó érték:			
2009. december 31.	66.860	14.744	81.604
Növekedés	-	309	309
Aktiválás	112	(112)	-
Átváltási különbözet	1	248	249
2010. március 31.	66.973	15.189	82.162
Értékcsökkenés:			
2009. december 31.	13.160	-	13.160
Növekedés	876	-	876
Átváltási különbözet	-	-	-
2010. március 31.	14.027	-	14.027
Nettó érték:			
2010. március 31.	52.946	15.189	68.135

A beruházások első negyedévi 309 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- előkészítő munkák a fejlesztési területeken (161 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Park irodaépületein (148 ezer EUR, ebből 112 ezer EUR befejezett).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befejezetlen beruházások negyedév végi 15.189 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a fejlesztési területek bekerülési értéke (15.153 ezer EUR), és
- folyamatban lévő fejlesztési munkák a Park irodaépületein (36 ezer EUR).

A befektetési célú ingatlanok **valós piaci értékére** vonatkozó becslést évente, az éves jelentésben teszünk közzé.

10. Részesedések

	2009. december 31.	2010. március 31.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Társaság 2009. áprilisban 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

11. Halasztott adó

	2009. december 31.	2010. március 31.
Fejlesztési tartalék	(330)	(336)
Devizás ártértékelés	1	-
Értékcsökkenés	50	42
Áthozott veszteség	441	427
Halasztott adókövetelés (kötelezettség)	162	133

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

	2009. december 31.	2010. március 31.
Rövid lejáratú	1.600	1.623
Hosszú lejáratú	53.841	53.425
Hitelek	55.441	55.048

A Társaság az ingatlanfejlesztéseket bankhitelekkel finanszírozza. A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, fix kamatozásúak (a futamidő kezdetétől 3-5 évig), kivéve 9 millió EUR, ahol a változó kamat EURIBOR plusz kamatfelár képlet alapján kerül kiszámításra. A Társaság a fordulónapon nem rendelkezett le nem hívott hitelkerettel. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

13. Szállítók

	2009. december 31.	2010. március 31.
Szállítók – belföldi	473	482
Szállítók	473	482

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, lejárt szállítói tartozása a fordulónapon nem volt.

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2009. december 31.	2010. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	11	26
Bérlői kauciók	215	228
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	516	507
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	742	761

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2009. március 31.	2010. március 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	1.597	1.836
Árbevétel	1.597	1.836

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

16. Működési költség

	2009. március 31.	2010. március 31.
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	18	48
Személyi jellegű költség	97	101
Egyéb működési költség	58	74
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	610	880
Működési költség	783	1.103

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2009. március 31.	2010. március 31.
Iroda és telekommunikáció	5	4
Jog és adminisztráció	27	24
Marketing	14	32
Egyéb	12	14
Egyéb működési költség	58	74

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2009. március 31.	2010. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	-	34
Továbbszámlázott beruházási költségek	-	(33)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	649	654
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(619)	(634)
Egyebek	7	(5)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	37	16

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

18. Kamatok

	2009. március 31.	2010. március 31.
Kapott bankkamatok	301	98
Kamatbevétel	301	98
Fizetett hitelkamatok	(762)	(674)
Egyéb fizetett kamatok	(3)	(5)
Aktivált finanszírozási költség	53	-
Kamatköltség	(712)	(679)
Nettó kamatköltség	(411)	(581)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások

	2009. március 31.	2010. március 31.
Realizált árfolyamkülönbözet	(295)	11
Nem realizált árfolyamkülönbözet	(749)	11
Egyéb pénzügyi bevételek és (ráfordítások)	(1.044)	22

20. Nyereségadó

	2009. március 31.	2010. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(123)	(40)
Halasztott nyereségadó	(3)	(29)
Nyereségadó ráfordítás	(126)	(69)

Az adómértékek a következők:

- 2010: 19% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2009: 16% társasági adó, 4% szolidaritási adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2009. március 31.	2010. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	(730)	121
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.404.160	1.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,07)	0,01
Részesvényopciók	-	-
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.404.160	1.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,07)	0,01

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

22. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2009. december 31.	2010. március 31.
Részesvények száma	226.514	226.514
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	4.530	4.530
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

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

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

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

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

24. Fordulónap utáni események

A Graphisoft Park SE 2010. április 30-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2009. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.913 ezer EUR mérlegfőösszeggel és - 88 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 25 HUF, összesen 260.129 ezer HUF (960.453 EUR) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

25. Nyilatkozatok

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

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