

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2010. harmadik negyedév

2010. november 15.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2009.		2010.	
	szeptember 30. napján végződő 3 hónap	szeptember 30. napján végződő 3 hónap	szeptember 30. napján végződő 9 hónap	szeptember 30. napján végződő 9 hónap
Bevétel	1.764	1.873	5.108	5.531
Működési költség	(372)	(298)	(802)	(832)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	57	32	71	75
EBITDA	1.449	1.607	4.377	4.774
Értékcsökkenés és amortizáció	(914)	(910)	(2.362)	(2.691)
Üzemi eredmény	535	697	2.015	2.083
Nettó kamatköltség	(563)	(571)	(1.501)	(1.722)
Üzemi eredmény és nettó kamat	(28)	126	514	361
Árfolyamkülönbözet	29	16	(706)	(30)
Adózás előtti eredmény	1	142	(192)	331
Nyereségadó	(105)	(117)	(459)	(245)
Adózott eredmény	(104)	25	(651)	86
EBITDA ráta (%)	82,1	85,8	85,7	86,3
Üzemi eredmény ráta (%)	30,3	37,2	39,4	37,7

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Eszközök összesen	79.913	77.591
Ingtatlanok - bekerülési költségen*	68.444	67.393
Bankhitelek	55.441	54.243
Nettó adósság	45.662	45.820

* 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 nézőpontokból mutatjuk be:

- 2010 első kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2010 várható eredményei.

2010 első kilenc havi eredmények

A Társaság eredménye a terveknek megfelelően alakult, 5.531 ezer euró árbevétel mellett 86 ezer euró nettó nyereséggel zártuk az első három negyedévet.

- Az **árbevétel** (5.531 ezer euró, Q1: 1.836 ezer euró, Q2: 1.822 ezer euró, Q3: 1.873 ezer euró) 8,3%-kal nőtt 2010 első kilenc hónapjában 2009 azonos időszakához képest. A növekedés a 2009. áprilisban átadott Hx épület addicionális bevételeiből (2009: 6 hónap, 2010: 9 hónap), valamint a kihasználtság folyamatos növekedéséből (2009 Q3: 75%, 2010 Q3: 80%) származik.
- A **működési költség** (757 ezer euró, Q1: 207 ezer euró, Q2: 284 ezer euró, Q3: 266 ezer euró) 3,6%-kal haladja meg az egy évvel korábbi értéket.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2.691 ezer euró, Q1: 880 ezer euró, Q2: 901 ezer euró, Q3: 910 ezer euró) elsősorban a H épületre a 2009. áprilisi üzembe helyezéstől kezdődően elszámolt értékcsökkenés (2009: 6 hónap, 2010: 9 hónap) hatására haladja meg 13,9%-kal az egy évvel korábbi értéket.
- Fentiek eredményeként az **EBITDA** (4.774 ezer euró, Q1: 1.629 ezer euró, Q2: 1.538 ezer euró, Q3: 1.607 ezer euró) 9,1%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2.083 ezer euró, Q1: 749 ezer euró, Q2: 637 ezer euró, Q3: 697 ezer euró) 3,4%-kal magasabb az egy évvel korábbinál.
- A **nettó kamatköltség** (1.722 ezer euró, ezen belül 2.005 ezer euró kamatköltség és 283 ezer euró kamatbevétel) a hitelkamatok csökkenése ellenére növekedett az egy évvel korábbihoz képest a kamatbevételek jelentős csökkenése miatt. Ennek okai: (1) a bontások, területelőkészítések és felújítások (részletesen lásd a Fejlesztések fejezetben alább) valamint az osztalékfizetés révén csökkent a pénz és értékpapír állomány; (2) a pénz és értékpapír állományt forint helyett alacsonyabb kamatozású euróban tartalékoljuk.
- Az **árfolyamkülönbözet** (30 ezer euró veszteség, Q1: 22 ezer euró nyereség, Q2: 68 ezer euró veszteség, Q3: 16 ezer euró nyereség) viszonylag alacsony szintje annak köszönhető, hogy a pénztartalékok euróra váltásával lényegesen csökkent az árfolyamváltozások hatása az eredményre.

Hasznosítás, kihasználtság

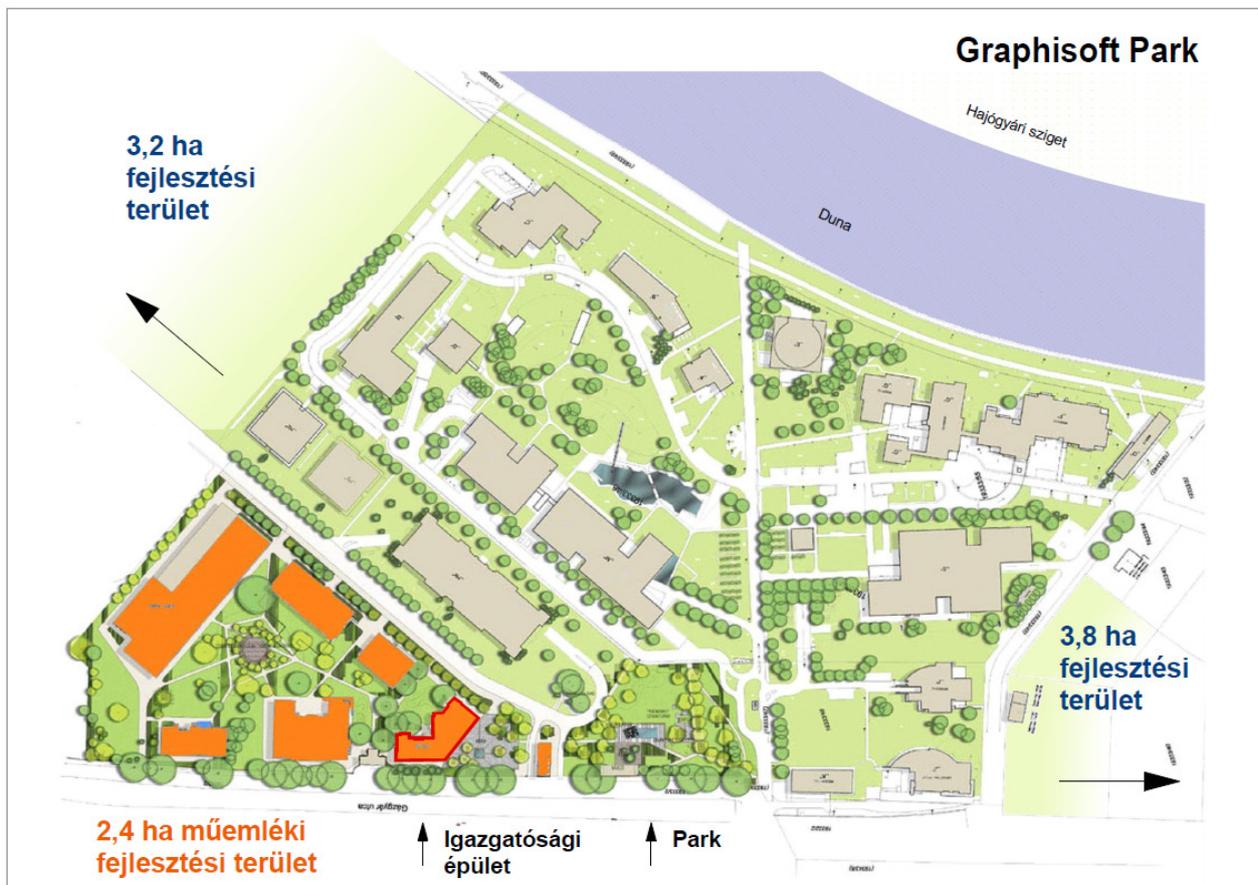
A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága a harmadik negyedévben tovább emelkedett, és jelenleg 80% a félév végi 77%-al szemben. Az eredmények javulása elsősorban a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből származik. Ezeknek az igényeknek a kielégítésére a Hx és Hy épületekben alakítottunk ki új irodaterületeket, melyekbe a bérlők beköltöztek.



Bérelt irodaterület növekedéssel ugyan nem járt, de fontos fejlemény, hogy a Park legnagyobb bérlője, az SAP eddig másutt működő kereskedelmi részlege is a Parkba költözött és ezzel összefüggésben a fennálló bérleti szerződésünket további 5 évvel meghosszabbítottuk.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 12 évben 8,5 ha területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszhető, illetve a meglévő 14.000 m² műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.



Az irodapark **központi területének** fejlesztése lényegében befejeződött, de ezen a területen is folyamatos további beruházások (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása) folynak a meglévő, illetve az újabb bérlők igényeinek kiszolgálására. Erre 2010 első kilenc hónapjában összesen 920 ezer eurót fordítottunk. Ezen belül a legnagyobb tétel az SAP épületben végzett átalakítás volt (ez összesen 3.000 m²-t érintett), melyet az SAP kereskedelmi részlegének a Graphisoft Parkba költözése tett szükségessé. További bérlőink területnövekedési igényeinek kielégítésére a Hx épületben 1.000 m², míg a Hy épületben 2.500 m² új irodaterület alakítottunk ki a bérlői igényeknek megfelelően. A Park további irodaépületeiben a bérlői növekedéseket és mozgásokat kielégítendő mintegy 1.200 m² területet újítottunk fel.



A **műemléki fejlesztési területen** 2010-ben két nagyobb léptékű beruházást végeztünk:

(1) A Graphisoft Park főbejáratánál elvégeztük a bontási és területrendezési munkákat. Ennek keretében egy - részben közcélra felajánlott - parkot és játszóteret hoztunk létre és a területen elhelyeztük a magyar kreativitás szimbóluma, a Rubik Kocka szobrát, mely kiemeli és bemutatja a Graphisoft Park emblematikus üzenetét. Az irodapark jövőbeni fejlesztéseihez kapcsolódóan egy újabb bejáratot alakítottunk ki, melynek fogadóépületét a volt 'Mérlegház' épületéből alakítottuk ki. Az épületet a műemléki szempontok figyelembe vételével teljes körűen felújítottuk és kialakítottuk az új őrzés-védelmi funkciókat. Minderre összesen 270 ezer eurót költöttünk.

(2) Megkezdtek az egykori Óbudai Gázgyár műemléki védeltséget élvező 'Igazgatósági épületének' teljes körű felújítását, az eredeti szecessziós homlokzat korhű helyreállításával, valamint a gépészet, hőszigetelések és egyéb berendezések huszonegyedik századi igényeknek megfelelő kialakításával. Mindezek a munkák a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal szoros együttműködésben folynak. A beruházás várható befejezése 2011 első negyedév vége, összköltsége 1,5 millió euró, beleértve az épület környezetében elvégzett bontásokat és parkosítási munkákat. Az épület hosszabb távon az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) céljait fogja szolgálni (a teljes bekerülési költség megtérülését biztosító piaci áron történő bérbeadással), abban a felfutási időszakban pedig, amíg az AIT hallgatóinak létszáma ezt nem igényli, az épület kivételes adottságainak megfelelő irodai jellegű bérbeadást tervezünk.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védeltségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészetileg feltárt déli területen igény szerint azonnal el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége közel 2,5 millió euró volt, ebből 750 ezer euró merült fel 2010-ben.

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; Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a rendeletet nem hosszabbította meg.

Egyéb kiemelt események

Az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal megkezdte működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyeteméről (pl. Princeton, Williams, Smith, stb.) érkező diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: <http://ait-budapest.com>. Az első teljes szemeszter 2011. februárban indul. Az új oktatási intézmény (azon túlmenően, hogy jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét) 2011-ben összesen 550 m² területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növeli.



2010 várható eredményei

A 2010. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünket az alábbi táblázat foglalja össze:

(millió euró)	2009 tény	2010 becslés
Bérleti díj bevétel	6,84	7,4
Működési költség	0,97	1,0
EBITDA	5,87	6,4
Értécsökkenés	3,27	3,6
Nettó kamatköltség	1,94	2,3
Árfolyamveszteség	0,66	0,0
Nyereségadó	0,09	0,3
Nettó eredmény	-0,09	0.2

Jelen előrejelzésünkben, a korábbi jelentéseinkben megadotthoz képest az időközben megkötött bérleti szerződéseink alapján 200 ezer euróval magasabb bérleti díj bevétellel számolunk, ugyanakkor az elvégzett beruházásokra felhasznált pénztartalékok miatt a korábban becsültnél kisebb kamatbevétellel és így magasabb nettó kamatköltséggel kell számolnunk. Végeredményben tehát a korábbi becsléseinkkel azonos mértékű, mintegy 200 ezer euró adózás utáni eredményt várunk.

Nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt negyedéves jelentés 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, 2010. november 15.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2010. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2010. november 15.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2010. SZEPTEMBER 30.

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. SZEPTEMBER 30.

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

	Meg- jegyzés	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	1.688	881
Értékpapírok	4	8.022	8.000
Vevők	5	444	278
Készletek	6	7	2
Adókövetelés	7	558	345
Egyéb forgóeszközök	8	287	348
Forgóeszközök		11.006	9.854
Befektetési célú ingatlanok	9	68.444	67.393
Egyéb tárgyi eszközök	9	178	179
Immateriális javak	9	23	13
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	162	52
Befektetett eszközök		68.907	67.737
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.913	77.591
Rövid lejáratú hitelek	12	1.600	1.684
Szállítók	13	473	441
Adókötelezettség	7	174	126
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	742	916
Rövid lejáratú kötelezettségek		2.989	3.167
Hosszú lejáratú hitelek	12	53.841	52.559
Hosszú lejáratú kötelezettségek		53.841	52.559
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.830	55.726
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.527	22.653
Halmozott átváltási különbözet		(657)	(1.001)
Saját tőke		23.083	21.865
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.913	77.591

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30.	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	15	1.764	1.873	5.108	5.531
Árbevétel		1.764	1.873	5.108	5.531
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(102)	(34)	(126)	(149)
Személyi jellegű költség	16	(98)	(91)	(354)	(343)
Egyéb működési költség	16	(172)	(173)	(322)	(340)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(914)	(910)	(2.362)	(2.691)
Működési költség		(1.286)	(1.208)	(3.164)	(3.523)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	57	32	71	75
ÜZEMI EREDMÉNY		535	697	2.015	2.083
Kamatbevétel	18	128	88	595	283
Kamatköltség	18	(691)	(659)	(2.096)	(2.005)
Árfolyamkülönbözet	19	29	16	(706)	(30)
Pénzügyi eredmény		(534)	(555)	(2.207)	(1.752)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		1	142	(192)	331
Nyereségadó	20	(105)	(117)	(459)	(245)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(104)	25	(651)	86
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(104)	25	(651)	86
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	(0,01)	0,00	(0,06)	0,01
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	(0,01)	0,00	(0,06)	0,01

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30.	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30.
Adózott eredmény		(104)	25	(651)	86
Átváltási különbözet		94	462	16	(344)
Egyéb átfogó jövedelem		94	462	16	(344)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(10)	487	(635)	(258)

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmozott átváltási különbözlet	Saját tőke
2008. december 31.	213	23.613	(630)	23.196
Adózott eredmény	-	(651)	-	(651)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	16	16
Részvényalapú juttatás	-	2	-	2
Osztalék	-	-	-	-
2009. szeptember 30.	213	22.964	(614)	22.563
2009. december 31.	213	23.527	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	86	-	86
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(344)	(344)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-
Osztalék	-	(960)	-	(960)
2010. szeptember 30.	213	22.653	(1.001)	21.865

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	1	142	(192)	331
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	914	910	2.362	2.691
Kamatköltség	691	659	2.096	2.005
Kamatbevétel	(128)	(88)	(595)	(283)
Követelések értékvesztésének változása	3	-	3	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(749)	(34)	119	(30)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) csökkenése	125	464	(274)	341
Készletek (növekedése) csökkenése	21	(2)	984	5
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése (csökkenése)	2.301	18	(116)	206
Fizetett nyereségadó	(92)	(102)	(278)	(225)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.087	1.967	4.109	5.041
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(4.799)	(868)	(9.593)	(2.058)
Fizetett kamat (aktívált)	(1)	(5)	(56)	(6)
Részesedés vásárlása	-	-	(100)	-
Értékpapír vásárlása	-	-	(8.022)	-
Kapott kamat	172	345	643	372
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(4.628)	(528)	(17.128)	(1.692)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(373)	(406)	(1.055)	(1.198)
Fizetett kamat	(695)	(605)	(2.157)	(2.014)
Fizetett osztalék	-	(38)	-	(946)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.068)	(1.049)	(3.212)	(4.158)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	(10.631)	390	(16.231)	(809)
Pénzeszközök az időszak elején	12.544	484	18.528	1.688
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	9	7	(375)	2
Pénzeszközök az időszak végén	1.922	881	1.922	881

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30-án 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 jegyzik 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tulajdonosi összetétel a következő:

Név	Pozíció	2009. december 31.		2010. szeptember 30.	
		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	2.036.264	19,15
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		917.793	8,63	961.935	9,05
Egyéb részvényesek		4.513.924	42,45	4.469.782	42,03
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.	2010.	2009.	2010.
	szept. 30. napján végződő 3 hónap	szept. 30. napján végződő 3 hónap	szept. 30. napján végződő 9 hónap	szept. 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	272,43	286,46	264,78	270,84
EUR/HUF záró:	270,36	277,33	270,36	277,33
EUR/HUF átlag:	271,36	282,46	283,82	275,25

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Pénztár	8	8
Bankbetétek	1.680	873
Pénzeszközök	1.688	881

A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatásban mutatjuk be.

4. Értékpapírok

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Kötvények	8.022	8.000
Értékpapírok	8.022	8.000

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 könyv szerinti értéke a 2010. augusztusi kamatfizetés után a vételárban felhalmozott kamat összegével csökkent. A kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel.

5. Vevők

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Vevők	444	278
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	444	278

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Készletek

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Továbbszámlázandó költségek	7	2
Készletek	7	2

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Adókövetelés	558	345
Adókötelezettség	(174)	(126)
Nettó adókövetelés	384	219

8. Egyéb forgóeszközök

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	272	341
Elhatárolt költségek	7	7
Egyéb követelések	8	-
Egyéb forgóeszközök	287	348

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 312 ezer EUR árbevétel és 29 ezer EUR kamatbevétel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok	68.444	67.393
Egyéb tárgyi eszközök	178	179
Immateriális javak	23	13
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	68.645	67.585

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	-	1.946	1.946
Aktiválás	1.127	(1.127)	-
Átváltási különbözet	(3)	(351)	(354)
2010. szeptember 30.	67.984	15.212	83.196
Értékcsökkenés:			
2009. december 31.	13.160	-	13.160
Növekedés	2.644	-	2.644
Átváltási különbözet	(1)	-	(1)
2010. szeptember 30.	15.803	-	15.803
Nettó érték:			
2010. szeptember 30.	52.181	15.212	67.393

A beruházások 1.946 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a fejlesztési területeken (1.026 ezer EUR, ebből 215 ezer EUR befejezett), és
- fejlesztési munkák a Park irodaépületein (920 ezer EUR, ebből 912 ezer EUR befejezett).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befejezetlen beruházások negyedév végi 15.212 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a fejlesztési területek bekerülési értéke (15.204 ezer EUR), és
- folyamatban lévő fejlesztési munkák a Park irodaépületein (8 ezer EUR).

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

10. Részesedések

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
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. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	(330)	(170)
Devizás átértékelés	1	-
Értékcsökkenés	50	22
Áthozott veszteség	441	200
Halasztott adókövetelés (kötelezettség)	162	52

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.600	1.684
Hosszú lejáratú	53.841	52.559
Hitelek	55.441	54.243

A Társaság az ingatlanfejlesztéseket bankhitelekből 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. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	473	441
Szállítók	473	441

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. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	11	11
Bérlői kauciók	215	313
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	516	592
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	742	916

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.764	1.873	5.108	5.531
Árbevétel	1.764	1.873	5.108	5.531

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

16. Működési költség

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	102	34	126	149
Személyi jellegű költség	98	91	354	343
Egyéb működési költség	172	173	322	340
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	914	910	2.362	2.691
Működési költség	1.286	1.208	3.164	3.523

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	5	4	14	12
Jog és adminisztráció	17	27	70	89
Marketing	139	127	202	190
Egyéb	11	15	36	49
Egyéb működési költség	172	173	322	340

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	(71)	61	3.274	264
Továbbszámlázott beruházási költségek	58	(53)	(3.246)	(253)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	685	605	1.887	1.890
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(612)	(580)	(1.814)	(1.820)
Egyebek	(3)	(1)	(30)	(6)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	57	32	71	75

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

18. Kamatok

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott bankkamatok	128	88	595	283
Kamatbevétel	128	88	595	283
Fizetett hitelkamatok	(692)	(662)	(2.143)	(2.000)
Egyéb fizetett kamatok	-	(2)	(9)	(11)
Aktivált finanszírozási költség	1	5	56	6
Kamatköltség	(691)	(659)	(2.096)	(2.005)
Nettó kamatköltség	(563)	(571)	(1.501)	(1.722)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamkülönbözet	(720)	(25)	(587)	(62)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	749	41	(119)	32
Egyéb pénzügyi bevételek és (ráfordítások)	29	16	(706)	(30)

20. Nyereségadó

	2009. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2009. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(48)	(49)	(227)	(136)
Halasztott nyereségadó	(57)	(68)	(232)	(109)
Nyereségadó ráfordítás	(105)	(117)	(459)	(245)

Az alkalmazott adómértékek a következők:

- 2010 második félévétől: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2010 első félévében: 19% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2009-ben: 16% társasági adó, 4% szolidaritási adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szept. 30. napján végződő 3 hónap		2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(104)	25	(651)	86
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,01)	0,00	(0,06)	0,01
Részvényopciók	-	-	-	-
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,01)	0,00	(0,06)	0,01

A forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma nem tartalmazza a saját részvényeket.

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2009. december 31.	2010. szeptember 30.
Részvények száma	226.514	226.514
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	4.530	4.530
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

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

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. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

25. Nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt negyedéves jelentés 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.