

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2015. első negyedév

2015. május 6.



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink,

2015. első negyedévének legfontosabb fejleménye a Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt szerződéshosszabbítás, ami indokoltta a jelenleg 96%-os kihasználtságú 55.000 m² iroda, labor és egyetemi épületegyüttes további bővítését. Ennek keretében összesen 8.000 m² új iroda és összesen mintegy 400 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs tervezését kezdtük meg, és az első fázis átadása 2017. elején várható. A fejlesztések elsődleges célja a tavaly jelentős létszámbővítést megvalósító, és jelenleg több épületben szétszórtnan működő SAP részére optimális és gazdaságos elhelyezést biztosítani, a mind az SAP, mind a Graphisoft Park számára kiemelt fontosságú „zöld” szempontok elsődlegességének figyelembevételével. A 2006-ban átadott SAP épület további optimális kihasználása érdekében az új fejlesztések nagy részét az eredeti SAP épülethez szervesen csatlakozó új szárnyban valósítjuk meg, ami ugyanakkor szükségessé teszi a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásának minősíthető, kisebb épületek és raktárak (összesen mintegy 2.000 m²) elbontását is.



Ezzel az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Jégtörő utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat kialakítására is lehetőségünk nyílik.



Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak, a 2014. első negyedévi 1,96 millió euró árbevétellel és 574 ezer euró adózott eredménnyel szemben 2015. első negyedévében 2,43 millió euró árbevételt és 924 ezer euró adózott eredményt értünk el. 2015. egészére pedig a 2014. évinél 12%-kal magasabb, 9,5 millió euró árbevételt és szintén 12%-kal javuló, 2,7 millió euró nettó eredményt várunk, melyet azonban a bontások és átalakítások miatt egy egyszeri, mintegy 500 ezer euró leírás terhel.

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 irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 16 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

	2014. március 31. napján végződő 3 hónap	2015. március 31. napján végződő 3 hónap
Bevétel	1.961	2.429
Működési költség	(184)	(181)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	29	65
EBITDA	1.806	2.313
Értékcsökkenés és amortizáció	(937)	(1.035)
Üzemi eredmény	869	1.278
Nettó kamatköltség	(325)	(333)
Árfolyamkülönbözet	57	151
Adózás előtti eredmény	601	1.096
Nyereségadó	(27)	(172)
Adózott eredmény*	574	924
EBITDA ráta (%)	92,1	95,2
Üzemi eredmény ráta (%)	44,3	52,6

	2014. december 31.	2015. március 31.
Ingatlanok könyv szerinti értéke	63.151	62.274
Ingatlanok valós értéke**	156.920	156.920
Könyv szerinti nettó eszközérték	22.308	23.234
Valós nettó eszközérték	116.176	117.880
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer darab)***	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	11,5	11,7

* A 2015-ben induló fejlesztésekhez kapcsolódó bontások miatt várhatóan a harmadik negyedévben elszámolásra kerülő egyszeri leírás nélkül.

** A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2014. évi Konszolidált éves beszámoló tartalmazza. A tárgyidőszaki valós nettó eszközérték megállapításánál az ingatlanok esetében a legutóbbi értékbecslés eredményét, egyéb eszközök és kötelezettségek esetében pedig a fordulónapi könyv szerinti értéket vesszük figyelembe.

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



Vezetőségi jelentés

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

- 2015. első negyedévi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2015. évi előrejelzés.

2015. első negyedévi eredmények

A 2015. első negyedévi eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2015: 2.429 ezer euró; 2014: 1.961 ezer euró) 468 ezer euróval, 24%-kal emelkedett. A kihasználtság növekedése az árbevételt 13%-kal, míg a műemléki és a déli területen megvalósult oktatási célú fejlesztésekből származó bérleti díj bevétel további 11%-kal növelte (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2015: 181 ezer euró; 2014: 184 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb működési költségek kisebb mértékű emelkedését a személyi jellegű költségek csökkenése ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (2015: 65 ezer euró; 2014: 29 ezer euró) nettó egyenlege 36 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2015: 1.035 ezer euró; 2014: 937 ezer euró) 98 ezer euróval, 10%-kal nőtt az újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2015: 2.313 ezer euró; 2014: 1.806 ezer euró) 507 ezer euróval, 28%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2015: 1.278 ezer euró; 2014: 869 ezer euró) 409 ezer euróval, 47%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2015: 333 ezer euró; 2014: 325 ezer euró) 8 ezer euróval, 2%-kal nőtt a következő tényezők miatt. A kamatköltség 25 ezer euróval csökkent az alacsonyabb hitelkamatok és hiteltartozás eredményeként, a kamatbevétel 6 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az év során megvalósított jelentős beruházások miatt csökkenő készpénzállomány hatására, a folyamatban lévő beruházásokra elszámolt finanszírozási költség pedig a bázisidőszaki kamatköltséget 27 ezer euróval csökkentette.
- Az **árfolyamnyereség** (2015: 151 ezer euró; 2014: 57 ezer euró) 94 ezer euróval kedvezőbben alakult 2015-ben 2014-hez képest, köszönhetően annak, hogy 2015-ben az euróval szemben sokat erősödő dollárban denominált készpénztartalékainkon jelentős nyereséget könyvelhettünk el (közel 2 millió USD, 129 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2015: 172 ezer euró; 2014: 27 ezer euró) 145 ezer euróval nőtt az előző évhez képest. Az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedése a kalkulált társasági és iparüzési adót 66 ezer euróval növelte, míg a 2014-ben a társasági adót egy speciális adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) 79 ezer euróval csökkentette.



- A **nettó nyereség** (2015: 924 ezer euró; 2014: 574 ezer euró) 350 ezer euróval, azaz 61%-kal nőtt 2015-ben 2014-hez képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bérbe adható terület és a kihasználtság növekedésének eredményeként 409 ezer euróval, 47%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az árfolyamkülönbségek kedvező alakulásának következtében, 86 ezer euróval, 32%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a magasabb adóalap és egy adóalap csökkentő tétel kiesésének hatására 145 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.

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:	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1
Kihasználtság (%):	80%	81%	90%	95%	96%
Terület (m2):	46.800	46.800	55.000	55.000	55.000

Mint a fenti táblázatban látható, 2014. év során a Park bérbe adható területe összesen 8.200 m²-rel növekedett (5.200 m² műemléki felújítás és átalakítás oktatási célokra, továbbá 3.000 m² diákszálló) miközben a kihasználtság 80%-ról 95%-ra nőtt. Ezt sikerült 2015. első negyedévében további 1%-kal növelni.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Magyarország Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődnek (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben), amelyek eredményeként 2017-től kezdődően több lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. A fejlesztésekkel együtt járó bontási és átalakítási munkák következtében ugyanakkor az irodapark bérbe adható irodaterülete 2015. nyaratól átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökken, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m². Ez egyben azt is jelenti, hogy az első fázis átadásáig (várhatóan 2017. első negyedév) a Graphisoft Park kihasználtsága gyakorlatilag 100%-os lesz, tehát ebben az időszakban nem lesz szabad bérbe adható terület.

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 ezekről északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket.

Irodapark

A Graphisoft Park 8,5 hektáros központi területén az elmúlt 17 évben 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe.

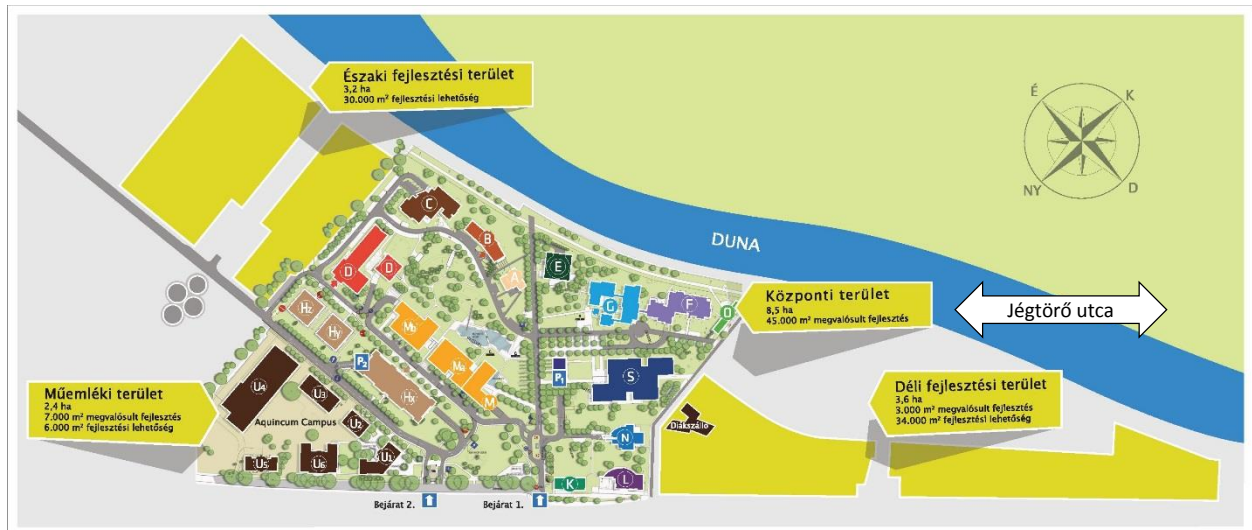
Az SAP szerződés 2015. áprilisi meghosszabbításához kapcsolódóan (lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny építését vállaltuk. Ebből az SAP 2.500 m²-t foglal el, és így a jelenleg több épületben működő cég lényegesen hatékonyabb elhelyezést élvezhet. A fennmaradó 3.000 m² méretű épületrész részben új bérlők, részben az SAP által kért esetleges további bővülésre vonatkozó opció kielégítésére szolgál. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület felépítését is tervezzük. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.

A meglévő S épület átalakítása mellett az új szárny felépítéséhez szükségessé válik egyes gazdaságatlanabb helykihasználású régebbi épületek, épületrészek elbontása (a lenti térképen az N és az L jelű épületek), ami a bérbe adható területet átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökkenti.



A fejlesztési program tervezett összköltsége - mely tartalmazza összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 400 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítését és a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - mintegy 18 millió euró, melyből 2015-ben várhatóan 1 millió euró merül fel.

A központi területen folyó további beruházások célja a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre várhatóan összesen 500 ezer eurót fordítunk 2015-ben.



Campus

A 2,4 hektáros műemléki terület épületeinek felújítását 2010-ben megkezdjük. Az egykori Gázgyár felújított (a fenti térképen U1 jelű) közel 1.000 m² hasznos alapterületű Igazgatósági épületét 2011-ben átadtuk. A következő felújított épület a Gázgyár korábbi kovácműhelye volt, melyből 850 m² hasznos alapterületű oktatási célú épületet alakítottunk ki. Ez a munka 2013. harmadik negyedévében befejeződött és a fenti térképen U3 jelű épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013-ban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014. őszétől itt folytassák az oktatási tevékenységet. Ennek érdekében további három (a fenti térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítottunk ki. Az épületek átalakítása befejeződött, azokat 2014. júliusában átadtuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.000 m² hasznos alapterületű egyetemi campus alakult ki, mintegy 1.000 diák számára.

A terület utolsó, legnagyobb, a fenti térképen U4 jelű korábbi száraztisztító épületének fejlesztését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg. Az U4 jelű épületet a hozzá tartozó területtel a fejlesztés megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.



Az oktatási programhoz kapcsolódóan a campus területén egy újabb éttermet és egy kávézót is kialakítottunk, a déli területen pedig felépítettünk egy 3.000 m² alapterületű, 85 fős diákszállót (a fenti térképen a jobb oldalon), mely 2014. szeptemberben 100%-os kihasználtsággal megkezdte működését.

Fejlesztési területek

A Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (északi és déli fejlesztési területek, valamint a műemléki tömb egy része) amely lehetőséget ad összesen további 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

A déli és északi fejlesztési területeken a nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a déli fejlesztési terület mintegy felén a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- jelentős 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.



Egyéb kiemelt események

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányként 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 8 teljes szemeszter teljesült, 2014-ben már összesen 120 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 40 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált 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.

A jelentéskészítés időpontjában a 2015 tavaszi szemeszter folyik és az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt.

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.

Startup ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. “Startup” 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 startup cégek fejlődését.

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2015. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése törzsrésztvényenként 60 forint, dolgozói részvényenként 20 forint (összesen 642.479 ezer forint, 2.128 ezer euró 2015. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2015. május 28.



2015. évi előrejelzés

A 2015. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 96%-os (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (a 2015-ben induló fejlesztésekhez kapcsolódó bontások miatt elszámolásra kerülő egyszeri leírás nélkül):

(millió euró)	2014 tény	2015 várható
Bérleti díj bevétel	8,47	9,5
Működési költség	-0,93	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,2
EBITDA	7,75	8,8
Értékcsökkenés	-4,08	-4,2
Üzemi eredmény	3,67	4,6
Nettó kamatköltség	-1,29	-1,3
Árfolyamkülönbözlet	0,22	-
Adózás előtti eredmény	2,60	3,3
Nyereségadó	-0,20	-0,6
Adózott eredmény	2,40	2,7

A 2015. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- A bérleti díj bevételek várhatóan 1 millió euróval nőnek 2015-ben 2014-hez képest a rendelkezésre álló bérbe adható terület és a kihasználtság jelentős növekedésének (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben) eredményeként.
- A működési költségek várhatóan a 2014-es szinten alakulnak 2015-ben. Az értékcsökkenési leírás mintegy 100 ezer euróval magasabb lesz a 2014-es bázisnál (a 2014-ben üzembe helyezett beruházások többlet értékcsökkenési leírása, és a korábbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése együttes hatására). A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan 100 ezer euróval meghaladja a bázisidőszaki értéket.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2014-es szinten alakul 2015-ben, egész évre árfolyamnyereséggel egyelőre nem számolunk, így a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 200 ezer euróval elmarad a 2014-es bázistól.
- Az árbevétel és az adózás előtti eredmény jelentős növekedése a társasági és iparüzési adó kötelezettséget közel 150 ezer euróval növeli. Tekintettel arra, hogy 2015-ben újabb műemléki épületek felújítását nem tervezzük, a kapcsolódó adóalap csökkentő hatással (műemléki felújítás társasági adóalap kedvezménye, 2014-ben 263 ezer euró) sem kalkulálhatunk. Fentieket figyelembe véve a 2015-ös nyereségadó ráfordítás várhatóan 400 ezer euróval meghaladja a 2014-es értéket.

Fentieket figyelembe véve az előző évit 300 ezer euróval meghaladó, 2,7 millió euró nettó nyereséget prognosztizálunk 2015-re, összhangban a 2015. március 19-én publikált éves jelentésben megadott előrejelzéssel.

A 2015-ben a központi területen induló fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kapcsolódóan régebbi épületek, épületrészek elbontása miatt mintegy 500 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kell könyvelnünk, így a 2015. évi szokásos üzletmenetet tükröző 2,7 millió euró nettó eredmény előrejelzésünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk várhatóan 2,2 millió euró lesz.



Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról 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 túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentiekén 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 305 EUR/HUF árfolyammal, 0,1%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló 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 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, 2015. május 6.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2015. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2015. május 6.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Hajba Róbert'.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

A handwritten signature in blue ink, reading 'Kocsány János'.

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

2015. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. december 31.	2015. március 31.
Pénzeszközök	3	4.822	6.102
Vevők	4	275	267
Adókövetelés	5	107	156
Egyéb forgóeszközök	6	154	202
Forgóeszközök		5.358	6.727
Befektetési célú ingatlanok	7	63.151	62.274
Egyéb tárgyi eszközök	7	276	299
Részesedések	8	100	100
Halasztott adókövetelés	9	23	29
Befektetett eszközök		63.550	62.702
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		68.908	69.429
Rövid lejáratú hitelek	10	2.935	2.957
Szállítók	11	534	584
Adókötelezettség	5	191	311
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	1.361	1.422
Rövid lejáratú kötelezettségek		5.021	5.274
Hosszú lejáratú hitelek	10	41.377	40.629
Halasztott adókötelezettség	9	202	292
Hosszú lejáratú kötelezettségek		41.579	40.921
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		46.600	46.195
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		25.953	26.877
Saját részvények	20	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.931)
Saját tőke		22.308	23.234
FORRÁSOK ÖSSZESEN		68.908	69.429

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. március 31. napján végződő 3 hónap	2015. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	13	1.961	2.429
Árbevétel		1.961	2.429
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	14	(12)	(16)
Személyi jellegű költség	14	(108)	(96)
Egyéb működési költség	14	(64)	(69)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 14	(937)	(1.035)
Működési költség		(1.121)	(1.216)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	15	29	65
ÜZEMI EREDMÉNY		869	1.278
Kamatbevétel	16	16	10
Kamatköltség	16	(341)	(343)
Árfolyamkülönbözet	17	57	151
Pénzügyi eredmény		(268)	(182)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		601	1.096
Nyereségadó	18	(27)	(172)
ADÓZOTT EREDMÉNY		574	924
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		574	924
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,06	0,09
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,06	0,09

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. március 31. napján végződő 3 hónap	2015. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		574	924
Átváltási különbözet*		(4)	2
Egyéb átfogó jövedelem**		(4)	2
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		570	926
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		570	926

* Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete.

** Visszaforduló, későbbi időszakokban bizonyos feltételek teljesülése esetén az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2013. december 31.	213	26.552	(784)	(2.931)	23.050
Adózott eredmény	-	574	-	-	574
Átváltási különbözet	-	-	-	(4)	(4)
2014. március 31.	213	27.126	(784)	(2.935)	23.620
2014. december 31.	250	25.953	(962)	(2.933)	22.308
Adózott eredmény	-	924	-	-	924
Átváltási különbözet	-	-	-	2	2
2015. március 31.	250	26.877	(962)	(2.931)	23.234

* A saját részvények adatait 20. megjegyzés tartalmazza

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGyedÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2014. március 31. napján végződő 3 hónap	2015. március 31. napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	601	1.096
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	937	1.035
Kamatköltség	341	343
Kamatbevétel	(16)	(10)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(38)	34
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	109	(67)
Készletek csökkenése	5	-
Kötelezettségek csökkenése	(102)	(13)
Fizetett nyereségadó	(98)	(123)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.739	2.295
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(1.130)	(112)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(2)	(42)
Fizetett kamat - aktivált	(27)	-
Részesedés értékesítése	7	-
Kapott kamat	5	23
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.147)	(131)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(700)	(726)
Fizetett kamat	(362)	(315)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.062)	(1.041)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(470)	1.123
Pénzeszközök az időszak elején	10.160	4.822
Pénzeszközök árfolyamnyeresége	23	157
Pénzeszközök az év végén	9.713	6.102

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 15 fő volt 2015. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben összesen 55.000 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. A terület további részein mintegy 70.000 m² irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen 45.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki terület	2,4 hektár terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m ² felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényesek

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

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

Részvényes	2014. december 31.		2015. március 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZCÉVEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.511.538	28,09	3.511.538	28,09
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	180.913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	6.000	0,05	6.000	0,05
5% feletti részvényesek	2.802.189	22,40	2.801.537	22,40
Tari István Gábor***	1.074.329	8,59	1.074.329	8,59
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.727.860	13,81	1.727.208	13,81
Egyéb részvényesek	3.768.871	30,12	3.769.523	30,12
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZCÉVEK**:	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
RÉSZCÉVEK 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 20. megjegyzés tartalmazza.

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

*** A Társaság 5% feletti részvényese, Tari István Gábor 2015. március 16-án elhunyt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus 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.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Dr. Martin Hajdu György és Szigeti András. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2014. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) 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:

	2014. március 31. napján végződő 3 hónap	2015. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	296,91	314,89
EUR/HUF záró:	307,06	299,14
EUR/HUF átlag:	307,90	308,78

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2014. december 31.	2015. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.821	6.101
Pénzeszközök	4.822	6.102

4. Vevők

	2014. december 31.	2015. március 31.
Vevők	275	267
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	275	267

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2014. december 31.	2015. március 31.
Adókövetelés	107	156
Adókötelezettség	(191)	(311)
Nettó adókötelezettség	(84)	(155)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2014. december 31.	2015. március 31.
Elhatárolt bevételek	105	87
Elhatárolt költségek	44	114
Egyéb követelések	5	1
Egyéb forgóeszközök	154	202

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2014. december 31.	2015. március 31.
Befektetési célú ingatlanok	63.151	62.274
Egyéb tárgyi eszközök	276	299
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	63.427	62.573

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2014. december 31.	61.997	1.154	63.151
Bruttó érték:			
2014. december 31.	93.612	1.154	94.766
Növekedés	-	139	139
Aktiválás	111	(111)	-
2015. március 31.	93.723	1.182	94.905
Értékcsökkenés:			
2014. december 31.	31.615	-	31.615
Növekedés	1.016	-	1.016
2015. március 31.	32.631	-	32.631
Nettó érték:			
2015. március 31.	61.092	1.182	62.274

A beruházások 139 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések (4 ezer EUR),
- a központi területen végzett fejlesztések (135 ezer EUR).

Az aktiválások 111 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések (4 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett fejlesztések (107 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 1.182 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.141 ezer EUR), valamint a központi területen folyó átalakítási munkák értékét (41 ezer EUR) tartalmazza.

A Társaság nem aktivált hitelfelvételi költséget a befejezetlen beruházásokra 2015. első negyedévben (27 ezer EUR-t 2014. első negyedévben).

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

8. Részesedések

	2014. december 31.	2015. március 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Részesedések	100	100

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

9. Halasztott adó

	2014. december 31.	2015. március 31.
Fejlesztési tartalék	(537)	(617)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	336	332
Halasztott adókötelezettség (nettó)	(179)	(263)

10. Hitelek

	2014. december 31.	2015. március 31.
Rövid lejáratú	2.935	2.957
Hosszú lejáratú	41.377	40.629
Hitelek	44.312	43.586

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

11. Szállítók

	2014. december 31.	2015. március 31.
Szállítók – belföldi	534	584
Szállítók	534	584

12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2014. december 31.	2015. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	38	32
Bérlői kauciók	600	633
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	723	757
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.361	1.422

13. Árbevétel

	2014. március 31.	2015. március 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.961	2.429
Árbevétel	1.961	2.429

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Működési költség

	2014. március 31.	2015. március 31.
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	12	16
Személyi jellegű költség	108	96
Egyéb működési költség	64	69
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	937	1.035
Működési költség	1.121	1.216

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2014. március 31.	2015. március 31.
Iroda és telekommunikáció	4	4
Jog és adminisztráció	27	35
Marketing	9	8
Egyéb	24	22
Egyéb működési költség	64	69

15. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2014. március 31.	2015. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	12	33
Továbbszámlázott beruházási költségek	(8)	(26)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	692	900
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(669)	(849)
Egyebek	2	7
Egyéb bevétel (ráfordítás)	29	65

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Kamat

	2014. március 31.	2015. március 31.
Kapott kamatok	16	10
Kamatbevétel	16	10
Fizetett hitelkamatok	(365)	(341)
Egyéb fizetett kamatok	(3)	(2)
Aktivált finanszírozási költség	27	-
Kamatköltség	(341)	(343)
Nettó kamatköltség	(325)	(333)

17. Árfolyamkülönbözet

	2014. március 31.	2015. március 31.
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(4)	28
Nem realizált árfolyamnyereség	61	123
Árfolyamnyereség	57	151

18. Nyereségadó

	2014. március 31.	2015. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(54)	(88)
Halasztott nyereségadó	27	(84)
Nyereségadó ráfordítás	(27)	(172)

Az alkalmazott adómértékek a következők: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2014. március 31.	2015. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	574	924
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.122.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,06	0,09
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.122.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,06	0,09

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

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

20. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2014. december 31.	2015. március 31.
Részesvények száma	549.076	549.076
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részesvények (bekerülési értéken)	962	962

21. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási célú fejlesztés

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv időközben elfogadásra került, 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 Társaság együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységekre is.

22. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2015. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2014. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 68.908 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 2.403 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 60 HUF, dolgozói résztvényenként 20 HUF, összesen 642.479 ezer HUF (2.128 ezer EUR 2015. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2015. május 28.

23. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközzeiről, 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.