GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2015. negyedik negyedév

2016. február 18.

GRAPHISOFTPARK

Tisztelt Részvényeseink,

2015. legfontosabb fejleménye a Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt szerződéshosszabbítás, ami indokolttá tette a jelenleg gyakorlatilag 100%-os kihasználtságú 53.000 m2 iroda, labor és egyetemi épületegyüttes további bővítését. Ennek keretében összesen 8.000 m2 új iroda és összesen több mint 300 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését kezdtük meg, és az első fázis átadása 2017. elején várható. A fejlesztések elsődleges célja a 2014-ben jelentős létszámbővítést megvalósító, és jelenleg több épületben szétszórtan működő SAP részére optimális és gazdaságos elhelyezést biztosítani, a mind az SAP, mind a Graphisoft Park számára kiemelt fontosságú „zöld" szempontok elsődlegességének figyelembevételével. A költözési költségek minimalizálása és 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. Az új, összesen 5.500 m2 nettó irodaterületű épületszárnyból az SAP 2.500 m2-t kötött le, a fennmaradó 3.000 m2 méretű épületrész részben új bérlők, részben az SAP által kért esetleges további bővülésre vonatkozó opció kielégítésére szolgál.

LÁTVÁNYTERV

A Park főbejárata mellé egy további, nettó 2.500 m2 alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált, a földszintjén kávézót és egyéb szolgáltatásokat biztosító épület kerül.

Mindez ugyanakkor szükségessé tette a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásúnak minősíthető, kisebb épületek és raktárak (összesen mintegy 2.000 m2) elbontását is. Ezzel az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat kialakítására is lehetőségünk nyílik.

Az új fejlesztések finanszírozására 2015. végén 10 éves futamidejű, összesen 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bankkal, részben a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal.

Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak: a 2014. évi 8,5 millió euró árbevétellel és 2,4 millió euró nettó nyereséggel szemben 2015-ben 9,5 millió euró árbevételt és 3 millió euró nettó nyereséget értünk el, melyet azonban a bontások és átalakítások miatt egy egyszeri, mintegy 500 ezer euró leírás terhel. 2016-ra a 2015. évivel megegyező, 9,5 millió euró árbevételt, és az előző évit meghaladó, 3,1 millió euró nettó eredményt várunk, melyet egy további épület elbontása miatt 100 ezer euró leírás terhel majd. Az árbevétel és a profit további növekedésével az új fejlesztések 2017. évi átadása után számolhatunk.

Az eredmények elsősorban annak köszönhetőek, hogy a kihasználtság folyamatos növelése mellett a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem változtattunk, nem versenyeztünk a jelenleg is még túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 18 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények*:

	2014. december 31.	2015. december 31.	2014. december 31.	2015. december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Bevétel	**2.419**	**2.339**	**8.473**	**9.484**
Működési költség	(232)	(202)	(931)	(912)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	89	106	203	283
EBITDA	**2.276**	**2.243**	**7.745**	**8.855**
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.096)	(1.053)	(4.079)	(4.194)
Üzemi eredmény	**1.180**	**1.190**	**3.666**	**4.661**
Nettó kamatköltség	(343)	(319)	(1.286)	(1.306)
Árfolyamkülönbözet	52	49	222	216
Adózás előtti eredmény	**889**	**920**	**2.602**	**3.571**
Nyereségadó	(145)	(178)	(199)	(592)
Adózott eredmény	**744**	**742**	**2.403**	**2.979**
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	-	-	(535)
Nyereségadó	-	-	-	53
Adózott eredmény	**-**	**-**	**-**	**(482)**
A+B) Adózott eredmény	**744**	**742**	**2.403**	**2.497**

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása (N, L és K jelű épületek). 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épültek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került. A K jelű épület elbontására 2016. első negyedévben kerül sor. Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épületek bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás eredményét tartalmazza. Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2014. december 31.	2015. december 31.
Ingatlanok könyv szerinti értéke	**63.151**	**60.254**
Ingatlanok valós értéke*	**156.920**	**149.920**
Könyv szerinti nettó eszközérték	**22.308**	**22.801**
Valós nettó eszközérték*	**116.176**	**112.467**
Forgalomban lévő törzsrészvények száma (ezer)**	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	**11,5**	**11,2**

* 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 vesszük figyelembe, korrigálva az ingatlanok bérbe adható területében bekövetkezett változások (bontások és átalakítások) hatásával. Egyéb eszközök és kötelezettségek esetében a fordulónapi könyv szerinti értékkel számolunk.

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

Vezetőségi jelentés

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

- 2015. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2016. évi előrejelzés.

2015. évi eredmények

A 2015. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény", részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok" pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2015: 9.484 ezer euró; 2014: 8.473 ezer euró) 1.011 ezer euróval, 12%-kal emelkedett. A kihasználtság növekedése az árbevételt 7%-kal, míg a műemléki és a déli területen 2014-ben megvalósult oktatási célú fejlesztésekből származó bérleti díj bevétel emelkedése további 5%-kal növelte (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság" és a „Fejlesztések" fejezetekben).

- A **működési költség** (2015: 912 ezer euró; 2014: 931 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest. A személyi jellegű költségek kisebb mértékű emelkedését az ingatlanokkal kapcsolatos költségek és az egyéb működési költségek csökkenése ellensúlyozta.

- Az **egyéb bevétel** (2015: 283 ezer euró; 2014: 203 ezer euró) nettó egyenlege 80 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.

- Az **értékcsökkenési leírás** (2015: 4.194 ezer euró; 2014: 4.079 ezer euró) 115 ezer euróval, 3%-kal nőtt az elmúlt év során újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések" fejezetben) hatására.

- Az **EBITDA** (2015: 8.855 ezer euró; 2014: 7.745 ezer euró) 1.110 ezer euróval, 14%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2015: 4.661 ezer euró; 2014: 3.666 ezer euró) 995 ezer euróval, 27%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.

- A **nettó kamatköltség** (2015: 1.306 ezer euró; 2014: 1.286 ezer euró) 20 ezer euróval, 2%-kal nőtt a következő tényezők miatt. Bár a bázisidőszakhoz képest az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként a tényleges kamatfizetési kötelezettség 110 ezer euróval csökkent, de a bázisidőszak kamatfizetéséből 94 ezer euró a folyamatban levő beruházásokra került elszámolásra, tehát a költségként elszámolt kamat 16 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel 36 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az elmúlt év során megvalósított jelentős beruházások miatt alacsonyabb átlagos készpénzállomány hatására.

- Az **árfolyamnyereség** (2015: 216 ezer euró; 2014: 222 ezer euró) hasonlóan kedvezően alakult mindkét évben, köszönhetően elsősorban annak, hogy az euróval szemben sokat erősödő dollárban denominált készpénztartalékainkon jelentős nyereséget könyvelhettünk el 2015-ben és 2014-ben is (közel 2 millió USD; 2015-ben 135 ezer euró, 2014-ben 185 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).

- A **nyereségadó** (2015: 592 ezer euró; 2014: 199 ezer euró) 393 ezer euróval nőtt az előző évhez képest. Az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedése a kalkulált társasági és iparűzési adót 130 ezer euróval növelte, míg a társasági adót 2014-ben a műemléki felújításokhoz kapcsolódó speciális adóalap csökkentő tétel 263 ezer euróval csökkentette.

- A **nettó nyereség** (2015: 2.979 ezer euró; 2014: 2.403 ezer euró) 576 ezer euróval, azaz 24%-kal nőtt 2015-ben 2014-hez képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bérbe adható terület és a kihasználtság növekedésének eredményeként 995 ezer euróval, 27%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az eredmény terhére elszámolt nettó kamatköltség növekedésének következtében 26 ezer euróval, 2%-kal romlott, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a magasabb adóalap és egy adóalap csökkentő tétel kiesésének hatására 393 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**	**2015 Q2**	**2015 Q3**	**2015 Q4**
Kihasználtság (%):	**80%**	**81%**	**90%**	**95%**	**96%**	**96%**	**97%**	**98%**
Terület (m2):	46.800	46.800	55.000	55.000	55.000	55.000	53.000	53.000

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.

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

Fejlesztések

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

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

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 kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben mintegy 8.000 m2 új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m2 alapterületű szárny épül. 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 további bővülésre vonatkozó opció kielégítésére szolgál. Ezen túlmenően egy további 2.500 m2 alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású N, L és K jelű épületek elbontása, melyek közül az N és az L jelű épületeket 2015-ben elbontottuk, a K jelű épület elbontására pedig 2016-ban kerül sor. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg mintegy 2.000 m2-rel csökken, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m2.

Mindezek eredményeképpen az új fejlesztés 2017-ben várható befejezése után a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m2 iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem valamint 6 büfé és kávézó.

A fejlesztési program tervezett összköltsége - mely tartalmazza összesen mintegy 8.000 m2 új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítését, a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - 18 millió euró, melyből 2015-ben 1,1 millió euró merült fel.

A Graphisoft Parkban folyó további beruházások célja a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre közel 500 ezer eurót fordítottunk 2015-ben, és várhatóan összesen 1 millió eurót fordítunk 2016-ban.

Fejlesztési lehetőségek

A Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (a déli fejlesztési terület, az északi fejlesztési terület, 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 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 fejlesztési 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:

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

Finanszírozás

2015. decemberben 10 éves futamidejű, 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések" fejezetben) finanszírozására. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja 2. szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint hitelkeretet és további 5 millió euró piaci hitelkeretet (összesen maximum 16,5 millió euró összegnek megfelelő hitelkeretet) biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal (kétdevizás kamatcsere ügylet (CCIRS) a forint alapú hitelre, valamint kamatcsere ügylet (IRS) az euró alapú hitelre vonatkozóan).

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 szakirányaként valósítja meg.

Az AIT célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára a magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki.

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 10 teljes szemeszter teljesült, 2015-ben már 140 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált AIT krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

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

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

Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, 2015-ben pedig már 100 millió forintot meghaladó adózás utáni nyereséget könyvelhetett el. Mindez megalapozta az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

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

2016. évi előrejelzés

A 2015. évi tényleges (szokásos tevékenységből származó) nettó eredményünk közel 300 ezer euróval jobban alakult az előző negyedéves jelentésünkben megadott 2,7 millió eurós előrejelzésünknél, köszönhetően egyrészt az árfolyamkülönbözet soron elért 200 ezer eurós nyereségnek (melynek várható összegére előrejelzésünkben nem tettünk becslést), másrészt pedig az egyéb bevételek közel 100 ezer eurós növekedésének. A 2015-ben indult fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések" fejezetben) kapcsolódóan régebbi épületek elbontása miatt 500 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kellett könyvelnünk, így a szokásos üzletmenetet tükröző 3 millió euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 2,5 millió euró lett.

A 2016. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság" fejezetben) mellett a következő (az első két oszlopban a 2014. és 2015. évi tényadatok):

(millió euró)	**2014 tény**	**2015 tény**	**2016 várható**
Bérleti díj bevétel	**8,47**	**9,48**	**9,5**
Működési költség	-0,93	-0,91	-1,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,28	0,3
EBITDA	**7,75**	**8,85**	**8,8**
Értékcsökkenés	-4,08	-4,19	-4,2
Üzemi eredmény	**3,67**	**4,66**	**4,6**
Nettó kamatköltség	-1,29	-1,31	-0,9
Árfolyamkülönbözet	0,22	0,22	-
Adózás előtti eredmény	**2,60**	**3,57**	**3,7**
Nyereségadó	-0,20	-0,59	-0,6
Adózott eredmény	**2,40**	**2,98**	**3,1**

A 2016. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2015-ös bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel várhatóan a 2015-ös szinten alakul 2016-ban. A rendelkezésre álló bérbe adható terület átmeneti csökkenéséből (bontások és átalakítások miatt) származó bevételkiesést a kihasználtság növekedéséből származó többletbevétel kompenzálja (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság" és a „Fejlesztések" fejezetekben).

- A társaság összes elszámolt üzemi költsége várhatóan 100 ezer euróval magasabb lesz 2016-ban 2015-höz képest. A személyi jellegű költségek várhatóan 100 ezer euróval nőnek (a 2015-ben indult fejlesztési program megvalósítására jelentős bővítést kellett végrehajtani a műszaki területen), míg az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, az egyéb költségek és az értékcsökkenési leírás is várhatóan az előző évi szinten maradnak.

- A meglévő hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 400 ezer euróval csökkenti. Árfolyamkülönbözetekre nem teszünk előrejelzést 2016-ra, ezért összességében a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 2016-ra 200 ezer euróval magasabb a bázisnál, amely 200 ezer euró tényleges árfolyamnyereséget is tartalmazott.

- A nyereségadó várhatóan a 2015-ös szinten alakul 2016-ban, mivel a társaság árbevétele és adózás előtti eredménye a két évben megközelítőleg megegyezik.

Fentieknek megfelelően 2016-ra a 2015. évit 100 ezer euróval meghaladó 3,1 millió euró nettó nyereséget várunk.

A 2015-ben indult fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések" fejezetben) kapcsolódóan a K jelű épület elbontása miatt mintegy 100 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kell könyvelnünk 2016-ban, így a szokásos üzletmenetet tükröző 3,1 millió euró nettó eredmény előrejelzésünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk várhatóan 3 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 irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

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

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, 2016. február 18.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2015. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2016. február 18.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

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	**8-20**

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG
2015. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2014. december 31.	2015. december 31.
Pénzeszközök	3	4.822	4.794
Vevők	4	275	178
Adókövetelés	5	107	131
Egyéb forgóeszközök	6	154	125
Forgóeszközök		**5.358**	**5.228**
Befektetési célú ingatlanok	7	63.151	60.254
Egyéb tárgyi eszközök	7	276	273
Részesedések	8	100	100
Halasztott adókövetelés	9	23	19
Befektetett eszközök		**63.550**	**60.646**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**68.908**	**65.874**
Rövid lejáratú hitelek	10	2.935	3.243
Szállítók	11	534	961
Adókötelezettség	5	191	123
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	1.361	1.601
Rövid lejáratú kötelezettségek		**5.021**	**5.928**
Hosszú lejáratú hitelek	10	41.377	36.737
Halasztott adókötelezettség	9	202	408
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**41.579**	**37.145**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		**46.600**	**43.073**
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		25.953	26.446
Saját részvények	20	(962)	(962)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
Saját tőke		**22.308**	**22.801**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**68.908**	**65.874**

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

	Meg-jegyzés	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	13	2.419	2.339	8.473	9.484
Árbevétel		**2.419**	**2.339**	**8.473**	**9.484**
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	14	(27)	(1)	(57)	(49)
Személyi jellegű költség	14	(145)	(145)	(579)	(594)
Egyéb működési költség	14	(60)	(56)	(295)	(269)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	14, 7	(1.096)	(1.053)	(4.079)	(4.194)
Működési költség		**(1.328)**	**(1.255)**	**(5.010)**	**(5.106)**
Egyéb bevétel	15	89	106	203	(252)
ÜZEMI EREDMÉNY		**1.180**	**1.190**	**3.666**	**4.126**
Kamatbevétel	16	8	3	57	21
Kamatköltség	16	(351)	(322)	(1.343)	(1.327)
Árfolyamkülönbözet	17	52	49	222	216
Pénzügyi eredmény		**(291)**	**(270)**	**(1.064)**	**(1.090)**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**889**	**920**	**2.602**	**3.036**
Nyereségadó	18	(145)	(178)	(199)	(539)
ADÓZOTT EREDMÉNY		**744**	**742**	**2.403**	**2.497**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		744	742	2.403	2.497
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,07	0,07	0,24	0,25
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,07	0,07	0,24	0,25

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

	Meg-jegyzés	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		**744**	**742**	**2.403**	**2.497**
Átváltási különbözet*		-	-	(2)	-
Egyéb átfogó jövedelem**		**-**	**-**	**(2)**	**-**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**744**	**742**	**2.401**	**2.497**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		744	742	2.401	2.497

* 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	*Saját részvények	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2013. december 31.	**213**	**26.552**	**(784)**	**(2.931)**	**23.050**
Adózott eredmény	-	2.403	-	-	**2.403**
Átváltási különbözet	-	-	-	(2)	**(2)**
Saját részvény vásárlás	-	-	(178)	-	**(178)**
Osztalék	-	(2.965)	-	-	**(2.965)**
Tőkeemelés	37	(37)	-	-	**-**
2014. december 31.	**250**	**25.953**	**(962)**	**(2.933)**	**22.308**
Adózott eredmény	-	2.497	-	-	**2.497**
Osztalék	-	(2.004)	-	-	**(2.004)**
2015. december 31.	**250**	**26.446**	**(962)**	**(2.933)**	**22.801**

* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza

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

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	889	920	2.602	3.036
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.096	1.053	4.079	4.194
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	-	(11)	-	(16)
Tárgyi eszközök leírása	-	-	-	535
Kamatköltség	351	322	1.343	1.327
Kamatbevétel	(8)	(3)	(57)	(21)
Követelések értékvesztése	-	12	-	12
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(7)	(8)	(28)	29
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	403	282	266	85
Készletek csökkenése	8	-	6	-
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	(312)	(483)	270	(157)
Fizetett nyereségadó	(42)	(91)	(290)	(339)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	**2.378**	**1.993**	**8.191**	**8.685**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1.582)	(482)	(6.281)	(1.239)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	10	-	29
Fizetett kamat (aktivált)	-	-	(94)	-
Részesedés értékesítése	-	-	7	-
Kapott kamat	3	3	45	36
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	**(1.579)**	**(469)**	**(6.323)**	**(1.174)**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(720)	(2.134)	(2.837)	(4.332)
Fizetett kamat	(357)	(357)	(1.373)	(1.335)
Saját részvény vásárlás	-	-	(178)	-
Fizetett osztalék	-	-	(2.994)	(2.002)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	**(1.077)**	**(2.491)**	**(7.382)**	**(7.669)**
Pénzeszközök csökkenése	(278)	(967)	(5.514)	(158)
Pénzeszközök az időszak elején	5.057	5.763	10.160	4.822
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	43	(2)	176	130
Pénzeszközök az időszak végén	**4.822**	**4.794**	**4.822**	**4.794**

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 (cégjegyzékszáma 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 18 fő volt 2015. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 18 évben összesen 53.000 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 összesen 43.000 m2 iroda- és laborterülettel rendelkező épületet
Műemléki terület	2,4 hektár terület 10.000 m2 bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m2 felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m2 alapterületű diákszálló felépült

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 törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B" sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

	2014. december 31.		2015. december 31.	
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10.631.674**	**85,00**	**10.631.674**	**85,00**
Igazgatótanács és vezetők	**3.511.538**	**28,09**	**3.514.538**	**28,11**
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	9.000	0,07
5% feletti részvényesek	**2.802.189**	**22,40**	**1.643.881**	**13,14**
Tari István Gábor*****	1.074.329	8,59	-	-
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.727.860	13,81	1.643.881	13,14
Egyéb részvényesek	**3.768.871**	**30,12**	**4.924.179**	**39,36**
Saját részvények*	**549.076**	**4,39**	**549.076**	**4,39**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:**	**1.876.167**	**15,00**	**1.876.167**	**15,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12.507.841**	**100,00**	**12.507.841**	**100,00**

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 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.
*** Kocsány János és közeli hozzátartozójának tulajdona együttesen.
**** Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója 2015. július 1-én 1.500 darab, 2015. szeptember 29-én pedig további 1.500 darab törzsrészvényt vásárolt 2.255 illetve 2.318 forintos részvényenkénti árfolyamon a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében.
***** A Társaság 5% feletti részvényese, Tari István Gábor 2015. március 16-án elhunyt. A hagyatéki eljárás 2015. harmadik negyedévben lezárult, Tari István Gábor a részvénykönyvből törlésre került, a részvények új tulajdonosai a részvénykönyvben bejegyzésre kerültek.

1.4. Irányítás

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

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

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. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	310,36	313,32	296,91	314,89
EUR/HUF záró:	314,89	313,12	314,89	313,12
EUR/HUF átlag:	308,36	312,56	308,66	309,90

3. Pénzeszközök

	2014. december 31.	2015. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.821	4.793
Pénzeszközök	**4.822**	**4.794**

4. Vevők

	2014. december 31.	2015. december 31.
Vevők	275	190
Vevők értékvesztése	-	(12)
Vevők	**275**	**178**

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2014. december 31.	2015. december 31.
Adókövetelés	107	131
Adókötelezettség	(191)	(123)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	**(84)**	**8**

6. Egyéb forgóeszközök

	2014. december 31.	2015. december 31.
Elhatárolt bevételek	105	103
Elhatárolt költségek	44	21
Egyéb követelések	5	1
Egyéb forgóeszközök	**154**	**125**

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2014. december 31.	2015. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	63.151	60.254
Egyéb tárgyi eszközök	276	273
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	**63.427**	**60.527**

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	-	1.753	**1.753**
Aktiválás	662	(662)	**-**
Kivezetés	(1.363)	-	**(1.363)**
2015. december 31.	92.911	2.245	**95.156**
Értékcsökkenés:			
2014. december 31.	31.615	-	**31.615**
Növekedés	4.115	-	**4.115**
Kivezetés	(828)	-	**(828)**
2015. december 31.	34.902	-	**34.902**
Nettó érték:			
2015. december 31.	58.009	2.245	**60.254**

A beruházások 1.753 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések értéke (81 ezer EUR),
- a központi területen folyamatban lévő új beruházás (1.070 ezer EUR) és egyéb fejlesztések értéke (602 ezer EUR).

Az aktiválások 662 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések értéke (77 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett egyéb fejlesztések értéke (585 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 2.245 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.145 ezer EUR), valamint a központi területen folyamatban lévő új beruházás (1.083 ezer EUR) és egyéb átalakítási munkák értékét (17 ezer EUR) tartalmazza.

A Társaság nem aktivált hitelfelvételi költséget a befejezetlen beruházásokra 2015-ben (94 ezer EUR-t 2014-ben).

2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épültek nettó értéke (535 ezer euró) a Társaság könyveiből kivezetésre került.

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

8. Részesedések

	2014. december 31.	2015. december 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. december 31.
Fejlesztési tartalék	(537)	(675)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	336	264
Halasztott adókötelezettség (nettó)	**(179)**	**(389)**

10. Hitelek

	2014. december 31.	2015. december 31.
Rövid lejáratú	2.935	3.243
Hosszú lejáratú	41.377	36.737
Hitelek*	**44.312**	**39.980**

* A Westdeutsche ImmobilienBank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű, 16,5 millió EUR keretösszegű hitelszerződést az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja 2. szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd HUF hitelkeretet és további 5 millió EUR piaci hitelkeretet (összesen maximum 16,5 millió EUR összegnek megfelelő hitelkeretet) biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal (kétdevizás kamatcsere ügylet (CCIRS) a forint alapú hitelre, valamint kamatcsere ügylet (IRS) az euró alapú hitelre vonatkozóan). A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A hitelkeretből nem történt lehívás 2015-ben.

11. Szállítók

	2014. december 31.	2015. december 31.
Szállítók – belföldi	534	961
Szállítók	**534**	**961**

12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2014. december 31.	2015. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	38	41
Bérlői kauciók	600	608
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	723	952
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**1.361**	**1.601**

13. Árbevétel

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.419	2.339	8.473	9.484
Árbevétel	**2.419**	**2.339**	**8.473**	**9.484**

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

14. Működési költség

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	27	1	57	49
Személyi jellegű költség	145	145	579	594
Egyéb működési költség	60	56	295	269
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.096	1.053	4.079	4.194
Működési költség	**1.328**	**1.255**	**5.010**	**5.106**

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	2	4	12	14
Jog és adminisztráció	29	18	134	127
Marketing	8	9	33	33
Egyéb	21	25	116	95
Egyéb működési költség	**60**	**56**	**295**	**269**

15. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	51	67	267	192
Továbbszámlázott beruházási költségek	(47)	(60)	(235)	(161)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	908	975	2.929	3.514
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(831)	(842)	(2.758)	(3.233)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	-	-	(535)
Egyebek	8	(34)	-	(29)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	**89**	**106**	**203**	**(252)**

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épültek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került.

16. Kamat

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	8	3	57	21
Kamatbevétel	**8**	**3**	**57**	**21**
Fizetett hitelkamatok	(350)	(320)	(1.429)	(1.321)
Egyéb fizetett kamatok	(1)	(2)	(8)	(6)
Aktivált finanszírozási költség	-	-	94	-
Kamatköltség	**(351)**	**(322)**	**(1.343)**	**(1.327)**
Nettó kamatköltség	**(343)**	**(319)**	**(1.286)**	**(1.306)**

17. Árfolyamkülönbözet

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamnyereség	2	43	18	115
Nem realizált árfolyamnyereség	50	6	204	101
Árfolyamnyereség	**52**	**49**	**222**	**216**

18. Nyereségadó

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(68)	(119)	(249)	(329)
Halasztott nyereségadó	(77)	(59)	50	(210)
Nyereségadó ráfordítás	**(145)**	**(178)**	**(199)**	**(539)**

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

19. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2014. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2014. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	744	742	2.403	2.497
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.097.064	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	**0,07**	**0,07**	**0,24**	**0,25**
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.097.064	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	**0,07**	**0,07**	**0,24**	**0,25**

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

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

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2014. december 31.	2015. december 31.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	**962**	**962**

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

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a 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 tevékenységre 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 törzsrészvényenként 60 HUF, dolgozói részvényenként 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. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

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 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.*