

Graphisoft Park SE

Időközi vezetőségi beszámoló - 2009. első negyedév

2009. május 15.

GRAPHISOFTPARK





Gazdasági kulcsadatok:

	IFRS	IFRS	Változás %
	2008 Q1 ezer EUR	2009 Q1 ezer EUR	
Bevételek	1.569	1.597	1,8
Működési költségek	(172)	(159)	(7,6)
EBITDA	1.397	1.438	2,9
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	(623)	(610)	(2,1)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	23	-
Működési eredmény	774	851	9,9
Nettó kamatköltség	(157)	(411)	161,8
Árfolyamkülönbözetek	(319)	(1.044)	227,3
Adózás előtti eredmény	298	(604)	-
Nyereségadó	(89)	(126)	41,6
Negyedéves eredmény	209	(730)	-
EBITDA ráta (%)	89,0	90,0	1,1
Működési eredmény ráta (%)	49,3	53,3	8,0
Mérlegfőösszeg	66.979	82.846	23,7
Befektetési célú ingatlanok	46.396	64.324	38,6
Bankhitelek	41.584	56.566	36,0
Nettó adósság	23.292	43.653	87,4
Alkalmazottak száma (záró)	11	14	27,3
HUF/EUR (nyitó)	253,35	264,78	4,5
HUF/EUR (záró)	259,36	309,22	19,2
HUF/EUR (átlag)	259,30	294,57	13,6

A Graphisoft Park Csoport jelentési pénzneme az EUR. A Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme 2009. január 1-jétől a HUF helyett az EUR.



Tisztelt Részvényeseink,

A negyedéves üzleti jelentésben a Graphisoft Park SE üzleti céljainak megvalósulását négy nézőpontból mutatjuk be:

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

Fejlesztési tevékenység

A Graphisoft Park fejlesztésének gerincét az elmúlt több mint egy évben a H iroda és laborépület kivitelezési munkái képezték. Az épület építési munkái 2007. decemberében kezdődtek. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m², melyből a bérbe adható terület 12.800 m² iroda és labor, 2.400 m² raktár és összesen 12.300 m² háromszintes felszín alatti mélygarázs, mely 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas. Az épület kivitelezése 2009. áprilisában befejeződött, a jogerős használatbavételi engedélyt április 15-én megkaptuk.

Az eredeti tervek szerint az épület egyik szárnya (Hx, 6.500 m²) iroda, míg az épület másik két szárnya (Hy, Hz összesen 6.300 m²) funkciója iroda és labor. Az egyik bérlőnk bővülési igényeinek kielégítése céljából a Hz épületszárnyat iroda és biotechnológiai labor funkcióval alakítottuk ki. A kivitelezési munkákat a tervezett ütemben befejeztük, a labor helyiségek bérlő részéről történő berendezése megtörtént, és a szakhatósági engedélyek beszerzése után a Hz labor és irodaépületet a bérlő részére 2009. április 1-jén átadtuk.

A D iroda és labor épületből a Hz épületbe történő átköltözést a bérlő 2009. májusában befejezi. Ezt követően elkezdjük a D épület megüresedett iroda és labor területeinek felújítását és átalakítását, mely területekre időközben bérleti szerződést kötöttünk.

Mivel a H épület további területeire bérleti szerződést ezidáig nem kötöttünk, ezeken a területeken csak a hatósági engedélyek megszerzéséhez szükséges munkákat végeztük el. Az irodaterületek előkészítése befejeződött, további munkákat csak konkrét bérlői igények alapján kezdünk el. Egy új bérlővel történő megállapodás esetén két hónapon belül a bérlő egyedi igényeinek figyelembevételével be tudjuk fejezni a kialakítási munkákat. Bár a teljes H épület hatósági átadása egy egységben történt meg, az üzemeltetési költségek minimalizálásának érdekében a Hx és Hy épületszárnyakat csak az állagmegóváshoz szükséges mértékig üzemeltetjük.

Ezen túlmenően folytatjuk a meglévő irodák korszerűsítését, pl. árnyékolók szerelése, burkolatcsere, energia és víz felhasználás csökkentése, a meglévő berendezések korszerűsítése. Az elvégzendő feladatok egyrészt az épületek karbantartását, másrészt a jövőbeni bérbeadási lehetőségek javítását szolgálják. Ezen munkák keretében elkezdtük a GD épület külső árnyékolóinak szerelését, illetve a központi étterem felújítását és korszerűsítését, ami a kapacitás jelentős bővülését eredményezi.

A 2008. októberben vásárolt 7,5 hektáros területen, mely magában foglalja a Gázgyár igazgatósági tömbjének műemlék együttesét, az épületek rendkívül rossz állapota miatt azonnal elkezdtük az állagmegóvó karbantartási munkákat. Ezen túlmenően elkezdtük a közművek állapotának felmérését és a szükséges kiváltások elkészítését annak érdekében, hogy a működő épületek közmű ellátása biztosított legyen. Időközben megállapodást kötöttünk a Budapesti Történeti Múzeummal a régészeti felügyeletre vonatkozóan, ami lehetővé teszi a fejlesztési területeken várható régészeti feladatok megállapítását.



Bérbeadási eredmények

A H épület átadását követően az irodaparkban rendelkezésre álló iroda és labor terület a korábbi 33.000 m²-ről 45.000 m² bérbeadható területre növekedett, és ezzel párhuzamosan a 92%-os kihasználtság, figyelembe véve a H épület 25%-os kihasználtságát, a 75%-ra csökkent.

Az első negyedévben módosított, illetve az újonnan kötött bérleti szerződések a 2009-es árbevételi tervet alátámasztják és megerősítik, de egyelőre nem számolunk a kihasználtsági mutató jelentősebb javulásával.

Pénzügyi eredmények

A Társaság 1.597 ezer EUR árbevétel mellett 851 ezer EUR működési nyereséggel zárta az első negyedévet, ami megfelel a várakozásoknak.

Az első negyedév 1.455 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítása a következő tételekből áll össze:

- 411 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 712 ezer EUR kamatköltségét 301 ezer EUR, elsősorban a HUF pénzeszközökön realizált, kamatbevétel csökkenti;
- 1.044 ezer EUR árfolyamveszteség, ami nagyrészt a HUF pénzállomány kiugróan magas, 309,22 HUF/EUR, negyedévi záró árfolyamra történő átértékelés eredménye.

2009-ben továbbra is 7,2 millió EUR bérleti díj árbevétellel számolunk, ami tartalmazza a H épület átadása után kiadott új területek bérleti díj bevételeit. Ugyanakkor az éves - árfolyamkülönbségek nélküli számított - eredményben továbbra sem várható jelentős emelkedés, mivel a H épület értékcsökkenése, illetve a megnövekedett hitelállomány költségei teljes egészében ellentételezik a 2009-re előrejelzett árbevétel növekedést.

2009-től a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR hiteleken nem keletkezik árfolyamkülönbség, azonban a Társaság továbbra is ki van téve a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyameltéréseknek. A HUF/EUR árfolyam jelenleg tapasztalható ingadozásai mellett a pénzügyi eredményre és az éves eredményre vonatkozóan megbízható előrejelzés egyelőre nem adható.

A Társaság pénzügyi helyzetének és eredményének részletes bemutatását az időszaki vezetőségi beszámoló részét képező negyedéves jelentés tartalmazza.

Egyéb kiemelt információk

2009. áprilisában a Társaság a 2008-ban megszerzett ingatlanokra ('Universitas' ingatlanok) vállalt oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötött az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az ingatlanfejlesztés (egyetemi campus kialakítása) a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése, beindítása és az egyetem működtetése az AIT feladata és felelőssége. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet a Társaságnak az aktuális piaci árakon.

Az együttműködés kitejed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.



Jövőre vonatkozó kijelentések - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Azon megállapítások, amelyek nem múltbeli eseményekre vonatkoznak (azaz a véleményünkre és várakozásainkra vonatkozó kijelentések), jövőre vonatkozóak. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, tehát nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések azon időpontbeli állapoton alapulnak, amelyben ezen állítások elhangzanak, és nem vállalunk kötelezettséget arra nézve, hogy ezen kijelentések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján a továbbiakban nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jövőre vonatkozó kijelentések kockázatokkal járnak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

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

Budapest, 2009. május 15.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2009. március 31-ével végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2009. május 15.

Handwritten signature of Hajba Róbert in blue ink, written over a horizontal line.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Handwritten signature of Kocsány János in blue ink, written over a horizontal line.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2009. MÁRCIUS 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	5
Konszolidált cash flow kimutatás	6
Kiegészítések a negyedéves jelentéshez	7-10

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2009. MÁRCIUS 31.

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

	2008.	2009.	<i>Változás</i>
	március 31.	március 31.	<i>(%)</i>
FORGÓESZKÖZÖK			
Pénzeszközök	18.722	14.717	<i>(21,4)</i>
Vevők	500	297	<i>(40,6)</i>
Készletek	-	2.282	-
Adókövetelés	238	360	<i>51,3</i>
Egyéb forgóeszközök	961	615	<i>(36,0)</i>
Forgóeszközök	20.421	18.271	<i>(10,5)</i>
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK			
Befektetési célú ingatlanok	46.396	64.324	<i>38,6</i>
Egyéb tárgyi eszközök	159	130	<i>(18,2)</i>
Immateriális javak	3	34	<i>1033,3</i>
Halasztott adókövetelés	-	87	-
Befektetett eszközök	46.558	64.575	<i>38,7</i>
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	66.979	82.846	<i>23,7</i>
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
Rövid lejáratú hitelek	884	1.451	<i>64,1</i>
Szállítók	1.576	1.824	<i>15,7</i>
Adókötelezettség	14	174	<i>1142,9</i>
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	484	3.360	<i>594,2</i>
Rövid lejáratú kötelezettségek	2.958	6.809	<i>130,2</i>
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
Hosszú lejáratú hitelek	40.700	55.115	<i>35,4</i>
Halasztott adókötelezettség	55	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	40.755	55.115	<i>35,2</i>
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	43.713	61.924	<i>41,7</i>
SAJÁT TŐKE			
Jegyzett tőke	213	213	-
Eredménytartalék	23.291	22.883	<i>(1,8)</i>
Halmozott átváltási különbözet	(238)	(2.174)	<i>813,4</i>
Saját tőke	23.266	20.922	<i>(10,1)</i>
FORRÁSOK ÖSSZESEN	66.979	82.846	<i>23,7</i>

A kiegészítések a negyedéves jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008.	2009.	<i>Változás</i>
	március 31.	március 31.	<i>(%)</i>
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.569	1.597	1,8
Árbevétel	1.569	1.597	1,8
Továbbszámlázott szolgáltatások	(15)	(18)	20,0
Személyi jellegű ráfordítások	(80)	(97)	21,3
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	(623)	(610)	(2,1)
Egyéb működési költségek	(77)	(44)	(42,9)
Működési költségek	(795)	(769)	(3,3)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	23	-
ÜZEMI EREDMÉNY	774	851	9,9
Kamatbevétel	156	301	92,9
Kamatköltség	(313)	(712)	127,5
Árfolyamkülönbözet	(319)	(1.044)	227,3
Pénzügyi eredmény	(476)	(1.455)	205,7
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	298	(604)	-
Nyereségadó	(89)	(126)	41,6
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	209	(730)	-
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	209	(730)	-
Egy részvényre jutó hozam (EUR)	0,02	(0,07)	-
Egy részvényre jutó hígított hozam (EUR)	0,02	(0,07)	-

A kiegészítések a negyedéves jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Saját részvény	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke összesen
2008. január 1.	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>23.082</u>	<u>251</u>	<u>23.546</u>
Mérleg szerinti eredmény	-	-	209	-	209
Osztalék	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	(489)	(489)
2008. március. 31.	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>23.291</u>	<u>(238)</u>	<u>23.266</u>
2009. január 1.	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>23.613</u>	<u>(630)</u>	<u>23.196</u>
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(730)	-	(730)
Osztalék	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	(1.544)	(1.544)
2009. március. 31.	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>22.883</u>	<u>(2.174)</u>	<u>20.922</u>

A kiegészítések a negyedéves jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008. március 31.	2009. március 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	305	(604)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	623	610
Kamatköltség	313	712
Kamatbevétel	(156)	(301)
Nem realizált árfolyamvesztés	325	749
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése (növekedése)	(823)	(90)
Készletek csökkenése (növekedése)	-	(1.293)
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) növekedése	27	1.138
Fizetett nyereségadó	(126)	(117)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	488	804
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1.868)	(2.580)
Fizetett kamat (aktívált)	(67)	(53)
Egyéb tárgyi eszközök értékesítése	4	-
Kapott kamat	146	333
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.785)	(2.300)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hitelfelvétel	19.000	-
Hiteltörlesztés	(154)	(322)
Fizetett kamat	(404)	(764)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	18.442	(1.086)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	17.145	(2.582)
Pénzeszközök az év elején	994	18.528
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	583	(1.229)
Pénzeszközök az év végén	18.722	14.717

A kiegészítések a negyedéves jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NAGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Tevékenység, szervezet

A Graphisoft Park Csoport üzleti célja és tevékenysége - ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás – nem változott. A negyedév során a cégcsoporton belül a következő szervezeti és szerkezeti változtatásokra került sor:

1.1.1. Az ingatlanüzemeltetés külön társaságba szervezése

2009. január 1-jével az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. teljeskörűen átvette a Graphisoft Park Kft-től, ezzel az ingatlanüzemeltetés szervezeti szinten is letválasztásra került az ingatlanfejlesztési és ingatlanhasznosítási tevékenységről. Az átszervezés elsődleges célja a bérlői elszámolások átláthatóságának növelése volt. A Graphisoft Park Services Kft. tevékenységének eredményét a konszolidált jelentésekben az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, nettó módon mutatjuk be.

1.1.2. Tőkeszerkezet optimalizálása

2009. március 2-án (1) a Graphisoft Park SE a Graphisoft Park Kft. törzstőkéjét 64 millió HUF-ról 500 millió HUF-ra emelte, míg (2) a Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park Universitas Kft. törzstőkéjét 1.000 millió HUF-ról 3.400 millió HUF-ra emelte. A tőkeemelések célja a tőke és finanszírozási szerkezet optimalizálása volt.

1.2. Irányítás

A Graphisoft Park SE 2009. április 28-ai éves rendes közgyűlése az Igazgatótanács tagjait és elnökét újraválasztotta.

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

Az Audit Bizottság (AB) változatlanul az Igazgatótanács három nem ügyvezető tagjából áll.

Az Igazgatótanács a Graphisoft Park SE vezérigazgatója, Kocsány János, megbízását 2012. június 15-éig meghosszabbította.

1.3. Részvények, részvényesek

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab 'A' sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll. A Társaság saját részvényeinek száma 227.514 darab. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NAGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tulajdonosi összetétel a negyedév végén a következő:

Név	Pozíció	2008. március 31.		2009. március 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatóság és menedzsment		3.353.895	31,55	3.898.114	36,67
Bojár Gábor	az IT elnöke	2.709.969	25,49	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	100.000	0,94	168.913	1,59
Szűcs Tibor	ügyvezető*	0	0,00	150	0,00
5% feletti részvényesek		1.887.691	17,76	1.919.227	18,05
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		813.362	7,65	844.896	7,95
Egyéb részvényesek		5.162.574	48,56	4.586.819	43,14
Saját részvények		227.514	2,14	227.514	2,14
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

2. Számviteli politika

A negyedéves jelentésben alkalmazott számviteli elvek és eljárások megegyeznek a 2008. évi auditált konszolidált éves beszámolóban bemutatott és alkalmazott számviteli politikában foglaltakkal, azzal a eltéréssel, hogy 2009. január 1-jétől a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme a HUF helyett az EUR.

A devizaátszámításoknál alkalmazott záróárfolyam 309,22 HUF/EUR és 259,36 HUF/EUR volt 2009. és 2008. március 31-én. Az átlagárfolyam 294,57 HUF/EUR és 259,30 HUF/EUR volt 2009. és 2008. első negyedévében.

3. Eredménykimutatás

3.1. Árbevétel

Az első negyedévben az ingatlanok kihasználtságban nem történt lényeges változás (~ 92%). Az 1.597 ezer EUR bérleti díj bevétel mintegy 3%-kal elmarad a negyedévre tervezettől, aminek oka a negyedév gyenge (gyengülő) HUF árfolyama.

3.2. Működési költségek

A működési költségek (769 ezer EUR) a tervezett és a 2008. első negyedévi szint alatt maradnak, ami a költségtakarékosság mellett a negyedév gyenge HUF árfolyamának köszönhető (a költségek HUF-ban merülnek fel).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NAGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3.3. EBITDA, működési eredmény

Az EBITDA (1.438 ezer EUR) és a működési eredmény (851 ezer EUR) megfelel a tervezettnek. Az első negyedévben az EBITDA ráta eléri a 90%-ot, a működési eredmény ráta pedig meghaladja az 50%-ot.

3.4. Pénzügyi eredmény

Az első negyedév 1.455 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítása a következő tételekből áll össze:

- 411 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 712 ezer EUR kamatköltségét 301 ezer EUR, elsősorban a HUF pénzeszközökön realizált, kamatbevétel csökkenti;

- 1.044 ezer EUR árfolyamvesztés, ami nagyrészt a HUF pénzállomány kiugróan magas, 309,22 HUF/EUR, negyedévi záró árfolyamra történő átértékelés eredménye.

2009-től a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR hiteleken nem keletkezik árfolyamkülönbözlet, azonban a Társaság továbbra is ki van téve a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyameltéréseknek.

4. Mérleg

4.1. Pénzeszközök

A Társaság pénzeszköz állománya 4.005 ezer EUR-ral, 14.717 ezer EUR-ra csökkent a negyedév során. A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatás részletesen bemutatja.

4.2. Vevők

A vevőkövetelések időszak végi 297 ezer EUR-s szintje alacsonyabb az átlagosnál. A Társaságnak a fordulónapon nem voltak jelentős kintlévőségei.

4.3. Készletek

A 2.282 ezer EUR készletérték az egyik bérlő felé továbbszámlázandó költségeket tartalmaz. A továbbszámlázandó költségek teljes fordulónapi összegére fedezetet nyújt az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között kimutatott bérlőtől kapott előleg. Az elszámolásra 2009. áprilisában sor került.

4.4. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok állománya a negyedév során az alábbiak szerint változott:

	2009. január 1.	Növekedés	Értékcsökkenés	Átváltási különbözlet	2009. március 31
Befektetési célú ingatlanok	64.061	2.364	(600)	(1.501)	64.324

4.5. Hitelek

A Társaság 56.566 ezer EUR hitelállománya kizárólag a Westdeutsche Immobilien Bank AG által nyújtott hitelekkel áll. A negyedévben a Társaság 322 ezer EUR-t törlesztett és nem vett fel újabb hitelt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NAGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. MÁRCIUS 31-ÉVEL VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4.6. Szállítók

A szállítóállomány a H épület befejezési fázisának munkáihoz kapcsolódó számlázások miatt növekedett viszonylag magas szintre (1.824 ezer EUR). A Társaság a fordulónapon lejárt tartozásokkal nem rendelkezett, fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül változatlanul eleget tesz.

5. Fordulónap utáni események

5.1. AIT együttműködés és részesedésszerzés

2009. áprilisában a Társaság a 2008-ban megszerzett ingatlanokra ('Universitas' ingatlanok) vállalt oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötött az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az ingatlanfejlesztés (egyetemi campus kialakítása) a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése, beindítása és az egyetem működtetése az AIT feladata és felelőssége. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet a Társaságnak az aktuális piaci árakon.

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben. A részesedés értéke 30 millió HUF.

5.2. 2008. évi éves beszámolók jóváhagyása

A Társaság 2009. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Graphisoft Park SE 2008. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerinti konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 85.066 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 531 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel elfogadta, illetve a Graphisoft Park SE 2008. évi, magyar számviteli törvény szerinti éves beszámolóját 5.928.927 EUR mérlegfőösszeggel és 164.162 EUR mérleg szerinti eredménnyel elfogadta. A Társaság a 2008. évi eredmény terhére nem fizet osztalékot.