GRAPHISOFT PARK SE
ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2017

GRAPHISOFTPARK

Üzleti Jelentés

Általános áttekintés

A Graphisoft Park SE az ingatlanfejlesztési, bérbeadási és üzemeltetési tevékenységét - ami a cégcsoport kizárólagos üzleti tevékenysége - ingatlanfejlesztésre és ingatlanüzemeltetésre szakosodott leányvállalatai útján gyakorolja. Az Graphisoft Park Csoport üzleti tevékenységének részletes bemutatását a Graphisoft Park SE konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

A Graphisoft Park SE önálló tevékenységei 2017-ben a következők voltak:

- Ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatások nyújtása a Társaság leányvállalatai számára.
- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2017. eseményei

2017. június 30-án a Társaság megvásárolta a Graphisoft Park Services Kft.100%-os tulajdonrészét a Graphisoft Park Kft-től. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t., amely 2018. január 1-től a csoportban ingatlankezelési, mérnöki és adminisztratív tevékenységet végez.

Ennek megfelelően a Társaságnak 2017. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2017. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	1 346 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	100	270 185
Graphisoft Park Services Kft.	100	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350
Részesedések értéke (EUR)		**3 733 855**

2017. során a Társaság ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatásokat nyújtott a leányvállalatainak. A Társaság szolgáltatás nyújtásból származó 1 173 545 eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok számára nyújtott és piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik. 2017-ben a Társaság osztalékból származó árbevétele 2 500 000 euró volt.

Szabályozott ingatlanbefektetési elő-társasággá történő alakulás

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. Az Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

(a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
(b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
(c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
(d) projekttársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
(e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
(f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
(g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészvényt és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
(h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

A fentieken túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lást a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Társaság igazgatótanácsa javasolta a Társaság SZIE-vé, illetve SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az Igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.

A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósult meg:

- A SZIE státusz megszerzéséhez szükséges feltételeket a Társaság már korábban teljesítette, ennek alapján az állami adóhatóság a Társaság bejelentése alapján a Graphisoft Park SE-t 2017. július 31-ei fordulónappal a 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vette. A jogszabályban meghatározott kedvező adózási feltételek a Társaságot a SZIE-ként történő nyilvántartásba vételtől kezdődően megilletik.
- A végleges SZIT státusz a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, 2018. január 1-jei hatállyal került bejegyzésre.

2018. évi tervek

2018. január 1-től a Graphisoft Park SE újonnan alapított leányvállalata, a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. veszi át a Társaságtól az ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatások nyújtását a leányvállalatok számára. A Graphisoft Park SE-nek ennek megfelelően árbevétele már csak a leányvállalati osztalékokból fog származni.

Nem azonosítottunk olyan kockázati és bizonytalansági tényezőket, amelyek a Társaság üzletmenetére lényeges kihatással lennének.

Általános információ

A Graphisoft Park SE

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság" vagy „Graphisoft Park SE") a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság. A Társaság cégjegyzékszáma CG 01-20-000002. A Társaság székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7; weboldala: www.graphisoftpark.com.

Társaságirányítás

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: graphisoftpark.com/corporate-governance):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 6 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez legalább 3 fő jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

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.
Hornung Péter	tag	2017. április 30.	2018. május 31.

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a Társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

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

Részvényinformációk

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:

	2016. december 31.		2017. december 31.	
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**85,00**	**10 631 674**	**85,00**
5% feletti részesedések	**5 793 531**	**46,33**	**5 681 269**	**45,43**
Bojár Gábor	3 185 125	25,47	3 185 125	25,47
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Zrt.)	1 602 963	12,82	1 449 701	11,59
AEGON Zrt.	1 005 443	8,04	1 046 443	8,37
Egyéb részvényesek	**4 289 067**	**34,28**	**4 401 329**	**35,18**
Saját részvények*	**549 076**	**4,39**	**549 076**	**4,39**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**	**1 876 167**	**15,00**	**1 876 167**	**15,00**
Kocsány János	1 250 778	10,00	1 250 778	10,00
Hajba Róbert***	625 389	5,00	-	-
Saját részvények***	-	-	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 „B" sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

*** Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója 2017. október 31. napjától közös megegyezéssel a továbbiakban már nem látja el ezt a feladatkört. A tulajdonában álló dolgozói részvények ezzel az időponttal megváltásra kerültek.

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatótanács által javasolt osztalék: A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2017. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2018. március 22-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 93 HUF, dolgozói részvényenként 31 HUF osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2018. április 26-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

A vezetőségben történt változás: 2018. január 15-től a Társaság gazdasági igazgatói feladatait Ormosy Gábor látja el. A korábbi gazdasági igazgató, Hajba Róbert tulajdonában volt dolgozói részvényeket a Kibocsátó névértéken megváltotta.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő bejegyzése: A Társaságot és projekttársaságait a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) 2018. január 1-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) nyilvántartásba vette. Ezzel a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársasági státuszát megszüntette.

A SZIT státusz az alábbi csoporttagokat érinti:

- Graphisoft Park SE
- Graphisoft Park South I. Kft.
- Graphisoft Park South II. Development Kft.
- Graphisoft Park Kft.
- Graphisoft Park Services Kft.

Tőkeemelés a Graphisoft Park South I. Kft-ben: 2018. január 11-én a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South I. Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 1 400 000 eurót. A tőkeemelést a Cégbíróság 2018. január 16-án jegyezte be.

Jövőre vonatkozó megállapítások *- Az Anyavállalati éves jelentés 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 *– A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Anyavállalati éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*

Budapest, 2018. március 22.

Ormosy Gábor
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2017. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2018. március 22.

Ormosy Gábor
gazdasági Igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2017. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	**3-8**
Mérleg	**9**
Eredménykimutatás	**10**
Átfogó jövedelemkimutatás	**11**
Kimutatás a saját tőke változásairól	**12**
Cash flow kimutatás	**13**
Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz	**14-57**

Building a better working world

Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság") mellékelt 2017. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 5.645.700 euró, a tárgyévi átfogó eredmény 2.417.332 euró nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, átfogó jövedelemkimutatásból, kimutatásból a saját tőke változásairól, cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek") összhangban, valamint minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény") EU IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU (2014. április 16.) Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről („537/2014/EU Rendelet") is - alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe"-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Minden egyes alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „a könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei – beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is – nyújtanak alapot az éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

<u>Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásokban értékelése</u>

A Társaság tartós részesedéseinek értéke kapcsolt vállalkozásokban 3,7 millió euró, amely az összes eszközök 66%-a. A kapcsolt vállalkozásokban lévő tartós részesedések értékelése jelentős megítélést igénylő terület. A vezetés évente értékeli, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása az EU IFRS-ek alapján. Úgy értékeltük, hogy a tartós részesedések kapcsolt vállalkozásokban értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés, mivel az értékvesztés vizsgálata jelentős megítélést igénylő terület.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, hogy értékeltük a Társaság által használt értékelési eljárásokat és feltételezéseket, hogy értékeljük szükséges-e értékvesztés elszámolása. Üzletértékelői szakembereink bevonásával megítéltük a Társaság által használt értékelési modell feltételezéseit és módszerét. Megítéltük továbbá a várható jövőbeli pénzáramokat, hogy azok a vezetőség által készített startégiai terv alapján készültek-e. Megítéltük a Társaság kiegészítő mellékletben a kapcsolt vállalkozásokban lévő tartós részesedésekkel kapcsolatos bemutatásokat, hogy azok az EU IFRS-ek által előírt valamennyi bemutatást tartalmazzák, beleértve azt, hogy az értékvesztés hogyan kerül kiértékelésre.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

A Társaság kapcsolt vállalkozásokban lévő tartós részesedésekre és azok értékvesztésére vonatkozó főbb számviteli politika elemek a kiegészítő melléklet 2.9. és 11-es pontjában találhatóak.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak, valamint hogy 2) az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkra és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g)-h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2017. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a Társaság rendelkezésre bocsátotta a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontja szerint előírt információkat.

A fentieken túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az 537/2014/EU Rendeletnek a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemeire vonatkozó előírásainak megfelelő jelentéstételek:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

A könyvvizsgáló kijelölése

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság Közgyűlése 2017. április 20-án jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt 10 éve tart.

Az Audit Bizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel való összhang

A jelen könyvvizsgálói jelentésben szereplő véleményünk összhangban van az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített az Audit Bizottsághoz címzett, és jelen könyvvizsgáló jelentéssel azonos napon keltezett kiegészítő jelentéssel.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Nyilatkozunk, hogy az 537/2014/EU Rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor részünkről a Társaság és az általa kontrollált vállalkozások felé, és a könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Csoporttól való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentésben vagy a konszolidált éves beszámolóban bemutatott szolgáltatásokon túlmenően nem nyújtottunk semmilyen szolgáltatást a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Szabó Gergely.

Budapest, 2018. március 22.

Szabó Gergely
megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Szabó Gergely
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005676

A member firm of Ernst & Young Global Limited

GRAPHISOFT PARK SE
MÉRLEG
2017. DECEMBER 31.
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Pénzeszközök	6	176 132	306 884	1 588 094
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7	1 986 688	1 977 145	280 533
Adókövetelés	8	1 500	7 897	26 879
Egyéb forgóeszközök	9	10 781	9 640	13 196
Forgóeszközök		**2 175 101**	**2 301 566**	**1 908 702**
Tárgyi eszközök	10	125 152	95 194	3 143
Részesedések	11	3 337 087	3 337 087	3 733 855
Halasztott adókövetelés	12	16 978	8 166	-
Befektetett eszközök		**3 479 217**	**3 440 447**	**3 736 998**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**5 654 318**	**5 742 013**	**5 645 700**
Szállítók	13	21 300	41 954	21 133
Adókötelezettség	8	59 328	51 418	62 974
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	36 628	34 703	54 748
Rövid lejáratú kötelezettségek		**117 256**	**128 075**	**138 855**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZSEN		**117 256**	**128 075**	**138 855**
Jegyzett tőke	1.2	250 157	250 157	250 157
Eredménytartalék		6 248 646	6 325 522	6 230 980
Saját részvények	21	(961 741)	(961 741)	(974 292)
Saját tőke		**5 537 062**	**5 613 938**	**5 506 845**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**5 654 318**	**5 742 013**	**5 645 700**

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
Árbevétel szolgáltatás nyújtásból		850 446	1 173 545
Osztalék bevétel		2 400 000	2 500 000
Árbevétel	**15**	**3 250 446**	**3 673 545**
Személyi jellegű költség		(531 524)	(690 983)
Egyéb működési költség		(285 801)	(440 084)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció		(34 074)	(34 832)
Működési költség	**16**	**(851 399)**	**(1 165 899)**
Egyéb ráfordítás	17	(223)	(55 251)
ÜZEMI EREDMÉNY		**2 398 824**	**2 452 395**
Kamatbevétel		19 989	19 655
Árfolyam-különbözet		24 582	(31 778)
Pénzügyi eredmény	**18**	**44 571**	**(12 123)**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**2 443 395**	**2 440 272**
Nyereségadó	19	(33 259)	(22 940)
ADÓZOTT EREDMÉNY		**2 410 136**	**2 417 332**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2 410 136	2 417 332

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
Adózott eredmény		**2 410 136**	**2 417 332**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**2 410 136**	**2 417 332**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2 410 136	2 417 332

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Saját részvények*	Saját tőke
2016. január 1.	**250 157**	**6 248 646**	**(961 741)**	**5 537 062**
Adózott eredmény	-	2 410 136	-	**2 410 136**
Osztalék	-	(2 333 260)	-	**(2 333 260)**
2016. december 31.	**250 157**	**6 325 522**	**(961 741)**	**5 613 938**
Adózott eredmény	-	2 417 332	-	**2 417 332**
Osztalék**	-	(2 511 874)	-	**(2 511 874)**
Saját részvény vásárlás	-	-	(12 551)	**(12 551)**
2017. december 31.	**250 157**	**6 230 980**	**(974 292)**	**5 506 845**

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza
** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 27. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2016. December 31.	December 31, 2017
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		2 410 136	2 417 332
Értékcsökkenés és amortizáció	10	34 074	34 832
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	17	-	(3 186)
Kamatbevétel		(19 989)	(19 655)
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)		9 386	(606)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)		64 239	(118 940)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)		1 313	(1 209)
Fizetett nyereségadó		(30 790)	(35 296)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		**2 468 369**	**2 273 272**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök beszerzése	10	(4 116)	(108 512)
tárgyi eszközök értékesítése		-	168 233
Adott kölcsön visszafizetése	23	-	1 836 841
Részesedések beszerzése	11	-	(107 418)
Leányvállalat alapítása	11	-	(289 350)
Kapott kamat		4	19 655
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		**(4 112)**	**1 519 449**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Fizetett osztalék	27	(2 333 260)	(2 511 874)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		**(2 333 260)**	**(2 511 874)**
Pénzeszközök növekedése		130 997	1 280 847
Pénzeszközök az időszak elején		176 132	306 884
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége		(245)	363
Pénzeszközök az év végén		**306 884**	**1 588 094**

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

1. Általános információk

1.1. A Graphisoft Park SE

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság" vagy „Graphisoft Park SE") a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság. A Társaság cégjegyzékszáma CG 01-20-000002. A Társaság székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7; weboldala: www.graphisoftpark.com

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 9 fő volt 2017-ben (7 fő 2016-ban és 2015-ben).

Szabályozott ingatlanbefektetési elő-társasággá történő alakulás:

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. Az Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

(i) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
(j) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
(k) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
(l) projekttársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
(m) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
(n) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
(o) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészvényt és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
(p) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

A fentieken túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lást a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Társaság igazgatótanácsa javasolta a Társaság SZIE-vé, illetve SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az Igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.

A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósult meg:

- A SZIE státusz megszerzéséhez szükséges feltételeket a Társaság már korábban teljesítette, ennek alapján az állami adóhatóság a Társaság bejelentése alapján a Graphisoft Park SE-t 2017. július 31-ei fordulónappal a 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vette. A jogszabályban meghatározott kedvező adózási feltételek a Társaságot a SZIE-ként történő nyilvántartásba vételtől kezdődően megilletik.

A végleges SZIT státusz a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, 2018. január 1-jei hatállyal került bejegyzésre.

1.2. Részvényinformációk

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:

Részvényes	Részvények (db)	2016. január 1. Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**85,00**
Igazgatótanács és vezetők	**3 514 538**	**28,11**
Bojár Gábor - IT elnök	3 185 125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,11
Szigeti András - IT tag	126 000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	180 913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	9 000	0,07
5% feletti részvényesek	**2 139 524**	**17,10**
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Alapkezelő Zrt.)	1 643 881	13,14
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	495 643	3,96
Egyéb részvényesek	**4 428 536**	**35,40**
Saját részvények*	**549 076**	**4,39**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:**	**1 876 167**	**15,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625 389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12 507 841**	**100,00**

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.
** A „B" sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

		2016. december 31.
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**85,00**
Igazgatótanács és vezetők	**3 424 082**	**27,38**
Bojár Gábor - IT elnök	3 185 125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,11
Szigeti András - IT tag	126 000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	90 457	0,72
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	9 000	0,07
5% feletti részvényesek	**2 608 406**	**20,86**
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Alapkezelő Zrt.)	1 602 963	12,82
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.****	1 005 443	8,04
Egyéb részvényesek	**4 050 110**	**32,37**
Saját részvények*	**549 076**	**4,39**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:**	**1 876 167**	**15,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625 389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12 507 841**	**100,00**

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. 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 részvénytulajdona családi vagyonmegosztás miatt csökkent 2016. első negyedévben.
**** Az AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt az általa kezelt alapokon keresztül 2016. február 24-én 500.000 darab Graphisoft Park SE törzsrészvényt vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében. A tranzakcióval az AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt. szavazati jogot biztosító részvényeinek száma 5% fölé, 995.643 darabra, 7,96%-ra emelkedett a Graphisoft Park SE-ben.

		2017. december 31.
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**85,00**
Igazgatótanács és vezetők	**3 829 082**	**30,61**
Bojár Gábor - IT elnök	3 185 125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,11
Szigeti András - IT tag	126 000	1,01
Hornung Péter – IT tag	414 000	3,31
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,72
5% feletti részvényesek	**2 496 144**	**19,96**
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Alapkezelő Zrt.)	1 449 701	11,59
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt	1 046 443	8,37
Egyéb részvényesek	**3 757 372**	**30,04**
Saját részvények*	**549 076**	**4,39**
EMPLOYEE SHARES:**	**1 876 167**	**15,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	10,00
Dolgozói saját részvények***	625 389	5,00
SHARES TOTAL:	**12 507 841**	**100,00**

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.
** A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
*** Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója 2017. október 31. napjától közös megegyezéssel a továbbiakban már nem látja el ezt a feladatkört. A tulajdonában álló dolgozói részvények ezzel az időponttal megváltásra kerültek.

1.3. Társaságirányítás

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: graphisoftpark.com/corporate-governance):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 6 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez legalább 3 fő jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

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.
Hornung Péter	tag	2017. április 30.	2018. május 31.

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a Társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

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

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolókészítés alapja

A Graphisoft Park SE éves beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, a konszolidált éves beszámoló készítésének időpontjában hatályos és a Graphisoft Park Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. Így a konszolidált éves beszámoló az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban van, valamint a magyar számviteli törvény konszolidált beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz, mely utóbbi az EU által befogadott IFRS szabályokra hivatkozik.

2016. december 31-ig a Társaság az éves beszámolóját a magyar számviteli törvény (Számviteli törvény) szerint készítette. A Társaság 2017. december 31-el készítette el először az éves beszámolóját az IFRS szerint. Az IFRS-ek első alkalmazásba vételét a 3. megjegyzés tartalmazza.

Az éves beszámoló a bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

Az éves beszámoló az IFRS-ben alkalmazott értékelési és jelentési elveknek megfelelően készült.

Az IFRS szerinti beszámoló elkészítése kritikus számviteli becslések megtételét, valamint vezetői döntések meghozatalát követeli meg a Társaság számviteli politikájának alkalmazása során. A magas szintű döntéseket igénylő, illetve kiemelten összetett területeket, továbbá az éves beszámoló szempontjából jelentősnek minősülő feltételezéseket és becsléseket a 4. megjegyzés mutatja be.

2.2. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

Az éves beszámolóban az adatok a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében („funkcionális pénznem”), euróban (EUR) szerepelnek, amely egyben a jelentés pénzneme is.

Tranzakciók és egyenlegek:

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamveszteség és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

2.3. Pénzeszközök

A pénzeszközök tartalmazzák a készpénzt, a bankszámlapénzt, a három hónapnál rövidebb lejáratú bankbetéteket, és a rövid távú, magas likviditású befektetéseket, amelyek könnyen meghatározott összegű pénzeszközre válthatók át, és elhanyagolható az értékváltozás kockázata.

2.4. Származékos pénzügyi instrumentumok

A származékos pénzügyi instrumentumok a szerződéskötés napján fennálló valós értéken kerülnek felvételre, és a következő időszakokban átértékelésre kerülnek. A származékos ügyletek pénzügyi eszközként kerülnek elszámolásra, ha valós értékük pozitív, illetve kötelezettségként, amennyiben valós értékük negatív. A fedezeti ügyletnek nem minősülő származékos ügyletek valós értékének változásából eredő bevételek és ráfordítások a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között. Az év végi valós érték meghatározása során a származékos pénzügyi instrumentumok esetében a Társaság szerződéses partnere kalkulációt készít a várható hozamok és a szerződéses feltételek alapján, így számítja ki az ügyletek valós értékét.

2.5. Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatjuk be. A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Társaság nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett.

2.6. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk.

Az eszközök bekerülési értéke tartalmazza a beszerzési árat, ideértve az illetékeket és a vissza nem igényelhető adókat, valamint az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, ideértve a hitelfelvételi költséget is.

A hasznos élettartamot meghosszabbító vagy az eszköz állapotát jelentősen javító cseréket és fejlesztéseket aktiváljuk. A karbantartást és javítást felmerülésük időszakában ráfordításként számoljuk el.

Az értékcsökkenést lineáris módszer alapján számoljuk el az eszközök becsült hasznos élettartama során. Az értékcsökkenés általános szabályai a következők:

Eszköztípus	Értékcsökkenés
Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

A hasznos élettartam és az értékcsökkenési módszer rendszeresen felülvizsgálatra kerül annak biztosítása érdekében, hogy az értékcsökkenés módszere és az elszámolási időszak a tárgyi eszközökből várható gazdasági haszon feltételezett alakulásával összhangban legyen.

2.7. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolynak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartjuk nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítjuk meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az amortizációt az eszközök 3-7 éves becsült hasznos élettartama alatt, lineárisan számoljuk el.

2.8. Részesedések

Az egyedi beszámolóban a leányvállalatokban lévő részesedések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra az IAS 27 alapján. A tartós részesedések bekerülési értéke a részesedés megszerzéséért pénzeszközben vagy pénzeszköz egyenértékesben fizetett összeg, vagy az egyéb adott ellenérték valós értéke. A bekerülési érték részét képezik azok a tételek, amelyek közvetlenül kapcsolódnak a részesedés megszerzéséhez.

Devizáért megszerzett tulajdoni részesedés esetén: (a) amennyiben a vásárlás ellenértéke a tulajdoni jogok megszerzését megelőzően kifizetésre kerül, a bekerülési érték a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által a tranzakció végrehajtásának napján közzétett hivatalos devizaárfolyamon számított ellenérték; (b) amennyiben a tulajdoni jogok megszerzése megelőzi az ellenérték kifizetését, a bekerülési érték a tulajdoni jog megszerzésének időpontjában érvényes MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon átszámított érték. A devizáért megszerzett tulajdoni részesedés a későbbi árfolyamváltozások következtében nem kerül átértékelésre.

A leányvállalati részesedésekre vonatkozóan értékvesztési tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. Amennyiben a részesedés megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan alacsonyabb a nettó értéknél, értékvesztést kell elszámolni. Amennyiben a részesedés megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan magasabb a nettó értéknél, az elszámolt értékvesztés (vagy egy része) visszaírásra kerül. A nettó megtérülő érték a jövőbeni pénzáramok jelenértének tulajdoni hányadra jutó része.

2.9. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Társaság többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített pénzáramok (cash flow-k) azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszaírásakor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeljük, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határoztunk volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számoltunk volna el.

2.10. Lízingek

Annak megállapítása, hogy egy megállapodás - annak kezdetén - lízing, illetve lízing elemet tartalmaz, attól függ, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköz használatához kötött-e, illetve sor kerül-e az eszköz használati jogának átengedésére. A kezdeti minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

(a) változás történik a szerződéses feltételekben, kivéve a megállapodás megújítását vagy meghosszabbítását;
(b) a megállapodás megújításra vagy meghosszabbításra kerül, kivéve, ha a megújítás vagy meghosszabbítás az eredeti megállapodásban is benne foglaltatott;
(c) változás történik annak meghatározásában, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköztől függ; vagy
(d) az eszközben jelentős változás történik.

Amennyiben a megállapodás tartalma újraértékelésre kerül, a lízing elszámolás abban az időpontban kezdődik el vagy szűnik meg, amikor az újraértékelés történik az (a), (c) vagy (d) esetben, illetve a (b) esetben a megújítás vagy meghosszabbítás időpontjában.

A Társaság mint lízingbevevő:

A pénzügyi lízingeket, ahol a Társaság a tulajdonjoggal járó összes előnyt és kockázatot viseli, az eszköz piaci értékén, vagy ha az alacsonyabb, a jövőbeni minimum lízingkifizetések becsült jelenértékén aktiváljuk. A lízingdíj-fizetések megbontásra kerülnek a kötelezettségek csökkenése és a pénzügyi ráfordítások között úgy, hogy állandó nagyságú kamatláb jusson a pénzügyi lízingkötelezettségre. A pénzügyi ráfordítást az eredménykimutatásban számoljuk el.

A pénzügyi lízingszerződések keretében beszerzett tárgyi eszközök leírásának időtartama a lízing időtartama és az eszközök hasznos élettartama közül a rövidebb. Az operatív lízingekkel kapcsolatos költségeket a lízingidőszak alatt lineárisan, költségként számoljuk el az eredménykimutatásban.

A Társaság mint lízingbeadó:

Pénzügyi lízing esetében a Társaság átad az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden előnyt és kockázatot. A pénzügyi lízingbe adott eszközök a mérlegben követelésként szerepelnek, amely a mindenkori pénzügyi lízing követelés kamatkövetelések nélküli összegével egyezik meg. A pénzügyi bevételt az eredménykimutatásban számoljuk el.

Operatív lízing esetében a Társaság nem ad át az eszközzel kapcsolatos minden tulajdonjoggal járó előnyt és kockázatot. Azon kezdeti közvetett költségek, amelyek az operatív lízing megállapodás megkötése során merülnek fel, az operatív lízingbe adott eszköz könyv szerinti értékét növelik és a lízing futamideje alatt kerülnek elszámolása ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

2.11. Adott kölcsönök és hitelek

Az adott kölcsönöket és hiteleket az nyújtásakor vagy felvételekor a tranzakciós költségekkel csökkentett/növelt valós értéken ismerjük el, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. Az effektív kamatot az adott kölcsön vagy hitel futamideje alatt az eredménykimutatásban (pénzügyi bevételek vagy ráfordítások) számoljuk el.

2.12. Szállítók és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken ismerjük el, és a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejárata miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.13. Céltartalékok

Céltartalékot akkor számolunk el, ha a Társaságnak tényleges vagy vélelmezett kötelezettsége van valamely múltbeli eseményből kifolyólag, és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági értéket képviselő források kiáramlását eredményezi, valamint megbízhatóan meg lehet becsülni a kötelezettség összegét. A céltartalékok a fennálló kötelezettség mérlegfordulónapon történő kiegyenlítéséhez szükséges, legjobb tudásunk szerint megbecsült értékén kerülnek a könyvekbe.

2.14. Nyugdíjjárulék

A Társaság a rendes üzletmenet során - alkalmazottai nevében - kötött összegű nyugdíjjárulékot fizet be a társadalombiztosításba. A Társaság saját, külön nyugdíjrendszert nem tart fent, s így - amennyiben ezen alapok eszközei nem nyújtanának fedezetet a munkavállalók korábban, illetve a jelen időszakban letöltött szolgálati ideje alapján járó kedvezményre - további járulékbefizetésre sem jogilag sem peres úton nem kötelezhető.

2.15. Saját részvények

A saját részvényeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvények a saját tőkét (eredménytartalék) csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerül elszámolásra.

2.16. Dolgozói részvények

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvények után járó jövedelem (csökkentett mértékű osztalék) a dolgozói javadalmazás részeként az eredménykimutatásban a személyi jellegű költségek között kerül elszámolásra abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.17. Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

2.18. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Társaság társasági adót és helyi iparűzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparűzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

Halasztott adó:

A halasztott adót a kötelezettség módszert alkalmazva az eszközök és kötelezettségek éves beszámolóban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezzük. Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan - nem akvizíciós - tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adó összegét olyan, törvénybe foglalt, a mérlegfordulónapon érvényes adókulcsok használatával számítjuk, amelyek várhatóan érvényesek lesznek a halasztott adókövetelés érvényesítése, illetve a halasztott adókötelezettség rendezése időpontjában.

Halasztott adókövetelés elszámolására olyan mértékben kerül sor, amilyen mértékben valószínűsíthető, hogy a jövőben lesz olyan adóköteles nyereség (vagy visszaforduló halasztott adókötelezettség), amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető.

2.19. Osztalék

A Társaság részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatjuk ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.20. Bevételek elszámolása

A bevételek olyan mértékig kerülnek elszámolásra, ameddig valószínű, hogy a gazdasági hasznok a Csoporthoz befolynak, és a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. A bevételek értékelése a kapott ellenérték valós értékén történik, amibe az árengedmények, rabattok és az értékesítést terhelő adók és illetékek nem számítanak bele. A következő konkrét elszámolási kritériumoknak is teljesülnie kell a bevételek elszámolása során.

Árbevétel szolgáltatásnyújtásból:

Az árbevétel a készültségi fok módszere alapján kerül elszámolásra, amennyiben a bevétel megbízhatóan becsülhető és valószínűsíthető, hogy gazdasági hasznot hoz a Társaságnak.

Osztalékbevétel:

Bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor a Társaság jogosulttá vált a kifizetésre.

Kamatbevétel:

A bevétel elszámolására a kamat keletkezésekor kerül sor (az effektív kamatláb módszerével). A kamatbevétel az eredménykimutatásban a pénzügyi eredményben szerepel.

Áruk értékesítése:

Az áruk értékesítéséből származó bevétel elszámolására akkor kerül sor, amikor az áruk tulajdonlásával kapcsolatos lényeges kockázatok és hasznok a vevőre átszállnak, vagyis rendszerint az áruk átadásakor.

2.21. Üzemi eredmény

Az üzemi eredmény a működési költségekkel csökkentett árbevételt és az egyéb bevételt (ráfordítást) tartalmazza.

2.22. Szegmens információ

A Társaság egyetlen működési (üzleti és földrajzi) szegmenst képez, ezért az éves beszámoló szegmens információt nem tartalmaz.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A vezetés a becsléseket és feltételezéseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli. A Társaság a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. A számviteli becslések eredményeképpen kapott értékek, a definícióból adódóan, csak nagyon ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. A legkritikusabb becslések és feltételezések, amelyeknél jelentős kockázat áll fenn az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítására, az alábbiak.

3.1. Részesedések értékvesztése

A leányvállalatokban lévő részesedések esetleges értékvesztésének meghatározása becsléseken és feltételezéseken alapszik, úgy mint jövőbeli pénzáramok vagy diszkontráták, így a tényleges értékvesztés mértéke jelentősen eltérhet a becsült értéktől, különösen a „start-up” fázisban lévő befektetéseknél.

3.2. Céltartalékok

Céltartalék képzése, különösen jogi viták esetében, jelentős részben becslésen alapul. A Társaság meghatározza egy múltbeli esemény következtében kialakuló kedvezőtlen helyzet bekövetkezésének valószínűségét, és ha a valószínűség meghaladja az ötven százalékot, a Társaság a kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez.

4. Az IFRS első alkalmazása

A Társaság 2017. december 31-el készítette el először az éves beszámolóját az IFRS szerint. 2016. december 31-ig a Társaság az éves beszámolóját a magyar számviteli törvény (Számviteli törvény) szerint készítette. Ennek megfelelően a Társaság 2017. december 31-ére készítette el a jelenleg hatályban lévő IFRS-ek szerinti éves beszámolóját a 2016. december 31-i összehasonlító adatokkal együtt, a Társaság számviteli politikájának megfelelően. A Társaság elkészítette nyitó mérlegét is 2016. január 1-re vonatkozóan, amely az IFRS-re való áttérés időpontja. Ebben a megjegyzésben bemutatjuk a 2016. január 1-es Számviteli törvény szerinti és IFRS szerinti nyitó mérleg közötti módosításokat és a korábban a Számviteli törvény szerint közzétett 2016. december 31-es beszámolója és az IFRS szerinti beszámoló közötti módosításokat.

Választott mentességek

Az IFRS 1 „Az IFRS-ek első alkalmazásba vétele" standard az IFRS-ek első alkalmazásba vevőinek mentességet ad bizonyos IFRS-ek visszamenőleges alkalmazása alól.

A Társaság a következő mentességet alkalmazta: a Társaság döntése alapján a 2016. január 1-i nyitó mérlegben a leányvállalati részesedések értékének vélelmezett bekerülési értéke az előző számviteli szabályok szerinti (Számviteli törvény) könyv szerinti érték.

Becslések

A 2016. január 1-el és 2016. december 31-el alkalmazott becslések megegyeznek az ugyanezen időpontokkal készített Számviteli törvény szerinti beszámolókban alkalmazott becslésekkel (a számviteli politikák különbségei miatt történő esetleges módosítások után).

Saját tőke egyeztetés 2016. január 1-re vonatkozóan (az IFRS-re való áttérés dátuma)

	Megjegyzés	Számviteli törvény	Átsorolások	IFRS (2016. január 1.)
Pénzeszközök		176 132	-	176 132
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		1 986 688	-	1 986 688
Adókövetelés		1 500	-	1 500
Egyéb forgóeszközök	A	955 342	(944 561)	10 781
Forgóeszközök		**3 119 662**	**(944 561)**	**2 175 101**
Tárgyi eszközök		125 152	-	125 152
Részesedések		3 337 087	-	3 337 087
Halasztott adókövetelés	B	-	16 978	16 978
Befektetett eszközök		**3 462 239**	**16 978**	**3 479 217**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**6 581 901**	**(927 583)**	**5 654 318**
Szállítók		21 300	-	21 300
Adókötelezettség		59 328	0	59 328
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		36 628	0	36 628
Rövid lejáratú kötelezettségek		**117 256**	**-**	**117 256**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZSEN		**117 256**	**-**	**117 256**
Jegyzett tőke		250 157	-	250 157
Eredménytartalék	F	6 214 488	34 158	6 248 646
Saját részvények	A	-	(961 741)	(961 741)
Saját tőke		**6 464 645**	**(927 583)**	**5 537 062**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**6 581 901**	**(927 583)**	**5 654 318**

Saját tőke egyeztetés 2016. december 31-re vonatkozóan

	Megjegyzés	Számviteli törvény	Átsorolások	IFRS (2016. december 31.)
Pénzeszközök		306 884	-	306 884
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		1 977 145	-	1 977 145
Adókövetelés		7 897	-	7 897
Egyéb forgóeszközök	A	960 578	(950 938)	9 640
Forgóeszközök		**3 252 504**	**(950 938)**	**2 301 566**
Tárgyi eszközök		95 194	-	95 194
Részesedések	C	11 713 919	(8 376 832)	3 337 087
Halasztott adókövetelés	B	-	8 166	8 166
Befektetett eszközök		**11 809 113**	**(8 368 666)**	**3 440 447**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**15 061 617**	**(9 319 604)**	**5 742 013**
Szállítók		41 954	-	41 954
Adókötelezettség		51 418	-	51 418
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		34 703	-	34 703
Rövid lejáratú kötelezettségek		**128 075**	**-**	**128 075**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZSEN		**128 075**	**-**	**128 075**
Jegyzett tőke		250 157	-	250 157
Eredménytartalék	F	14 683 385	(8 357 863)	6 325 522
Saját részvények	A	-	(961 741)	(961 741)
Saját tőke		**14 933 542**	**(9 319 604)**	**5 613 938**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**15 061 617**	**(9 319 604)**	**5 742 013**

Az átfogó jövedelem egyeztetése 2016. december 31-re vonatkozóan

	Megjegyzés	Számviteli törvény	Átsorolások	IFRS (2016. december 31.)
Árbevétel szolgáltatás nyújtásból		850 446	-	850 446
Osztalék bevétel	D	-	2 400 000	2 400 000
Árbevétel		**850 446**	**2 400 000**	**3 250 446**
Személyi jellegű költség	E	(386 800)	(144 724)	(531 524)
Egyéb működési költség		(285 801)	-	(285 801)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció		(34 074)	-	(34 074)
Működési költség		**(706 675)**	**(144 724)**	**(851 399)**
Egyéb ráfordítás		(223)	-	(223)
ÜZEMI EREDMÉNY		**143 548**	**2 255 276**	**2 398 824**
Kamatbevétel		19 989	-	19 989
Osztalék bevétel	D	2 400 000	(2 400 000)	-
Részesedés kiválásával kapcsolatos nyereség	C	8 376 832	(8 376 832)	-
Árfolyam-különbözet	A	9 014	15 568	24 582
Pénzügyi eredmény		**10 805 835**	**(10 761 264)**	**44 571**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**10 949 383**	**(8 505 988)**	**2 443 395**
Nyereségadó	B	(24 447)	(8 812)	(33 259)
ADÓZOTT EREDMÉNY		**10 924 936**	**(8 514 800)**	**2 410 136**
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**-**	**-**	**-**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**10 924 936**	**(8 514 800)**	**2 410 136**

A) A Számviteli törvény szerint a saját részvények az egyéb forgóeszközök között szerepelnek és év végével devizás átértékelésre kerülnek. Az IFRS szerint a saját részvények bekerülési értéken a saját tőkét csökkentő tételként szerepelnek. Ennek megfelelően a saját részvények bekerülési értéke a saját tőkét csökkenő tételként szerepel, míg a halmozott árfolyamkülönbözet az eredménytartalékkal szemben került elszámolásra.

B) A halasztott adózás nem ismert a Számviteli törvény szerint. Ennek megfelelően az IFRS szerinti beszámolóban az halasztott adókövetelés felvételre került a mérlegben az eredménytartalékkal szemben.

C) 2016-ban a Társaság részesedésénél kiválás történt, ahol a Számviteli törvény alapján a részesedések átértékelésre kerültek az eredménnyel szemben (pénzügyi bevétel). Az IFRS-ben ez az eredmény a részesedésekkel szemben visszaforgatásra került.

D) A Számviteli törvény szerint az osztalékbevétel pénzügyi bevételként szerepel az eredménykimutatásban. Az IFRS-ben az osztalék árbevételként kerül bemutatásra. Ez alapján az osztalék átsorolásra került a pénzügyi bevételből az árbevételbe az átfogó jövedelemkimutatásban.

E) A Számviteli törvény szerint a dolgozói részvények osztaléka a saját tőkéből (eredménytartalék) kerül levonásra abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták. Az IFRS-ben a dolgozói részvények után járó osztalék személyi jellegű költségként kerül elszámolásra az eredménykimutatásban. Ennek megfelelően az IFRS-ben a dolgozói részvényekhez kapcsolódó osztalék átsorolásra került az eredménytartalékból az eredménykimutatásba.

F) Az eredménytartalék egyeztetése a Számviteli törvény és az IFRS között 2016. január 1-re és 2016. december 31-re vonatkozóan a következő:

	Megjegyzés	2016. január 1.	2016. december 31.
Eredménytartalék a Számviteli törvény szerint		6 214 488	14 683 385
Saját részvények devizás árfolyam-különbözetének visszaforgatása	A	17 180	10 803
Halasztott adókövetelés felvétele	B	16 978	8 166
A részesdések kiválása során elszámolt eredmény eliminálása	C	-	(8 376 832)
Eredménytartalék az IFRS-ek szerint		**6 248 646**	**6 325 522**

G) Az IFRS-re való áttérés a cash-flow kimutatásra nem gyakorolt jelentős hatást, kivéve az osztalékbevétel bemutatását, amely a Számviteli törvény szerint befektetési cash-flow-ként került bemutatásra, míg az IFRS szerint az üzleti cash-flow része.

5. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de még nem léptek hatályba:

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: 2014 júliusában az IASB kiadta az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok végleges változatát, mely tükrözi a projekt valamennyi szakaszát, és kiváltja IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés standardot, valamint az IFRS 9 valamennyi korábbi változatát. A standard új követelményeket vezet be besorolásra, értékelésre, értékvesztésre és fedezeti elszámolásra vonatkozóan. A standard 2018. január 1-től, vagy azt követő üzleti évre alkalmazandó visszamenőlegesen, az összehasonlító időszak bemutatása nem kötelező. A menedzsment megítélése szerint az IFRS 9 alkalmazásba vételének nem lesz jelenős hatása a Társaság pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződések árbevétele: A 2014 májusában kiadott IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekből keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne. Az IFRS 15 egy strukturáltabb megközelítéssel szolgál az árbevétel mérésére és kimutatására vonatkozóan. Az új árbevétel-standard valamennyi társaságra vonatkozik, és felülírja az IFRS valamennyi jelenleg érvényben lévő, árbevétel kimutatásra vonatkozó követelményeit. A standard 2018. január 1-től vagy azt követő üzleti évtől alkalmazandó. A menedzsment megítélése szerint az IFRS 15 alkalmazásba vételének nem lesz jelenős hatása a Társaság beszámolójára.

IFRS 15: Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel (pontosítás): A pontosítás a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A pontosítás célja az IASB szándékainak tisztázása az IFRS 15 "Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel" standard követelményeinek kialakításával kapcsolatban, különös tekintettel a teljesítésre vonatkozó kötelezettségvállalás számviteli kezelésére, a "külön azonosítható" elv megszövegezésének változására, a megbízó/megbízott közötti különbségtételre – így annak eldöntésére, hogy adott vállalkozás megbízónak vagy megbízottnak minősül-e – továbbá útmutatást ad az irányítás elvének és az engedélyezés (licenc) alkalmazására a szellemi termékek és a jogdíjak elszámolásának vonatkozásában. A pontosítás további gyakorlati segédletet is tartalmaz az IFRS 15-t teljes mértékben visszamenőleg alkalmazó és a módosított utólagos módszert alkalmazó vállalkozások részére egyaránt. A menedzsment megítélése szerint a pontosítás alkalmazásba vételének nem lesz jelenős hatása a Társaságra.

IFRS 16 Lízingek: Az IFRS 16 standardot 2016 januárjában adták ki, és a lízingbe vevő számára a legtöbb lízing esetében előírja a lízinggel kapcsolatos eszköz és kötelezettség kimutatását. Az új standard a 2019. január 1-jétől vagy az azt követően kezdődő üzleti évekre hatályos. Az IFRS 16 alkalmazásba vételének hatásait a Társaság jelenleg vizsgálja.

Az IFRS 10 Konszolidált éves beszámoló és az IAS 28 Társult társasági és közös vállalati befektetések standard módosítása: Eszközértékesítés vagy apport a befektető és a társult társaság vagy közös vállalat között: A módosítás az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei közötti, már ismert eltéréseket rendezi el azzal, hogy foglalkozik a befektető és a vele részesedési viszonyban lévő társult társaság vagy közös vállalat részére történő eszközértékesítésekkel, illetve apporttal. A módosítás legfontosabb következménye az, hogy a tranzakció teljes eredménye elszámolásra kerül, amennyiben annak tárgya egy üzleti tevékenység (ami lehet leányvállalat tevékenysége vagy azon kívüli). Az eredmény részlegesen kerül elszámolásra akkor, ha a tranzakció nem üzleti tevékenységet megtestesítő eszközökre terjed ki, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalat részét képezik. 2015 decemberében az IASB a módosítás hatályba lépésének napját határozatlan időre elhalasztotta, hogy megvárja a tőkemódszer szerinti elszámolással kapcsolatban folyó kutatás eredményét. A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

IFRS 2: Részvényalapú kifizetések besorolása és értékelése (módosítás): A módosítás a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás rögzíti az elszámolásra vonatkozó követelményeket az olyan területek vonatkozásában, mint a visszavonhatatlan jogosultságot adó és nem adó feltételeknek a pénzben rendezett részvényalapú kifizetések értékelésére gyakorolt hatása, a nettó rendezési elemet tartalmazó részvényalapú kifizetések, a forrásadó kötelezettségek, valamint a részvényalapú kifizetések feltételeinek olyan mértékű megváltoztatása esetén alkalmazandó elszámolás, amelynek következtében a tranzakció besorolása pénzalapúról részvényalapúra módosul. A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

IAS 40: Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé (módosítás): A módosítás a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás pontosítja, hogy a vállalkozás az ingatlanokat – a folyamatban, illetve fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is – vagy a befektetési célú ingatlanok közé kell besorolnia vagy ki kell vennie onnan. A módosítás rögzíti, hogy az ingatlan használatában akkor következik be változás, amikortól az ingatlan megfelel, vagy a továbbiakban már nem felel meg a befektetési célú ingatlanok definíciójának, a használatban bekövetkezett változás pedig bizonyítható. Önmagában az, hogy a vezetés a használat megváltoztatását tervezi, még nem minősül a használatban bekövetkezett változás bizonytékának. A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

IFRS 9: Negatív ellenértékelemet tartalmazó előleg (módosítás): A módosítás a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás megengedi, hogy amortizált bekerülési értéken vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken lehessen értékelni az olyan előlegelemet tartalmazó pénzügyi eszközöket, amelyek keretében az egyik szerződéses félnek megengedik vagy attól elvárják, hogy a szerződés határidő előtti teljesítése esetén indokolt összegű kompenzációt fizessen vagy abban részesülhessen (ami az eszköztulajdonos szempontjából negatív kompenzációnak minősül). A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

IAS 28: Hosszú lejáratú társult társasági és közös vállalati befektetések (módosítás): A módosítás a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás azzal a kérdéssel foglalkozik, hogy az olyan hosszú lejáratú társult társasági és közös vállalati befektetések értékelésére – különös tekintettel az értékvesztési követelményekre - amelyek tartalmilag az adott társult társaság vagy közös vállalat "nettó befektetésének" részét képezik az IFRS 9, az IAS 28 vagy egyszerre mindkettő vonatkozzék-e. A módosítás pontosítja, hogy az ilyen hosszú lejáratú, de nem tőkemódszerrel elszámolt részesedésekre az IAS 28 alkalmazása előtt az IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" standard alkalmazandó. Az IFRS 9 alkalmazása során a vállalkozás nem veszi figyelembe a hosszú lejáratú részesedés könyv szerinti értékében az IAS 28 alkalmazásából eredő esetleges korrekciókat. A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

IFRIC 22 Értelmezés: Devizaműveletek és előlegfizetés figyelembe vétele: Az értelmezés a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. Az értelmezés pontosítja a fizetett vagy kapott devizaelőleget tartalmazó műveletek elszámolásának módját. Az értelmezés azokra a devizaműveletekre vonatkozik, amikor a vállalkozás kapott vagy fizetett előlegből származó nem monetáris követelést vagy nem monetáris kötelezettséget azelőtt számolja el, hogy a kapcsolódó eszközt, ráfordítást vagy bevételt elszámolná. Az értelmezés rögzíti, hogy – az alkalmazandó devizaárfolyam szempontjából – a tranzakció időpontja a nem monetáris előlegkövetelés vagy a halasztott bevétel-kötelezettség kezdeti elismerésének (bekerülésének) a napja. Többszörös előlegfizetés, illetve előlegbefolyás esetén a vállalkozásnak valamennyi kapott, illetve fizetett előlegösszeg vonatkozásában meg kell határoznia a tranzakció időpontját. Az értelmezést az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint az értelmezés alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

Az IASB az alábbi éves javításokat adta ki a 2014 – 2016 ciklusra, valamennyit standardmódosítás formájában. A IFRS 1 "A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Első Alkalmazása" és az IAS 28 "Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések" standard tekintetében a módosítások a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek. Az IAS 28 "Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések" standard korai alkalmazása megengedett. Az éves javításokat az EU még nem fogadta be.

- IFRS 1 A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Első Alkalmazása: A javítás törölte a pénzügyi instrumentumok, munkavállalói juttatások és befektetési vállalkozások közzétételével kapcsolatos rövid távú kivételeket, amelyekkel az első alkalmazók eddig élhettek.
- IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések: A módosítás pontosítja, hogy a vállalkozás a befektetés kezdeti megjelenítésekor befektetésenként választhatja az eredménnyel szembeni valós értéken történő értékelést azon társult társasági vagy közös vállalati részesedések esetén, ahol az adott társult társaság vagy közös vállalat egy kockázati tőketársaság vagy egy nyilvános konszolidált beszámolót készítő csoport tagjának a tulajdonában van.

A menedzsment megítélése szerint a javítások alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

IFRIC ÉRTELMEZÉS 23: A jövedelemadók elszámolását övező bizonytalanság : Az értelmezés a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. Az értelmezés a jövedelemadók elszámolásával foglalkozik azokban az esetekben, amikor az adó elszámolása az IAS 12 alkalmazását befolyásoló bizonytalanságot tartalmaz. Az értelmezés eligazítást nyújt a bizonytalan adóelszámolási módok önálló vagy együttes figyelembe vételére, az adóellenőrzésekre, a bizonytalanság tükrözésére alkalmazandó megfelelő módszerre, valamint a tényekben és körülményekben bekövetkezett változások elszámolására vonatkozóan. . Az értelmezést az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint az értelmezés alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

Az IASB az alábbi éves javításokat adta ki a 2015 – 2017 ciklusra, valamennyit standardmódosítás formájában. A módosítások a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek, de korai alkalmazásuk is megengedett. Az éves javításokat az EU még nem fogadta be.

- IFRS 3 Üzleti kombinációk és IFRS 11 Közös megállapodások: Az IFRS módosítása pontosítja, hogy amennyiben a vállalkozás irányítást szerez egy közös vállalat felett, az abban korábban meglévő részesedését újra kell értékelnie. Az IFRS 11 módosítása pontosítja, hogy amennyiben a vállalakozás a közös vállalatban közös irányítást szerez, a korábban már meglévő részesedését nem kell újraértékelnie.
- IAS 12 Jövedelemadók: A módosítás pontosítja, hogy a saját tőke részét képező pénzügyi instrumentumokra vonatkozó kifizetések jövedelemadó-vonzatát aszerint kell elszámolni, hogy hol került sor a felosztható eredményt generáló múltbeli tranzakciók vagy események elszámolására.
- IAS 23 Hitelfelvételi költségek: A módosítás a standard 14. bekezdését pontosítja, amely szerint, amikor egy minősített eszköz rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre késszé válik, abban az időpontban azonban az eszközhöz kapcsolódóan még fennáll hitelfizetési kötelezettség, a fennmaradó hitel összege beszámítandó a vállalkozás által felvett általános hitelek (idegen tőke) összegébe.

A menedzsment megítélése szerint a javítások alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

6. Pénzeszközök

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Bankbetétek	176 132	306 884	1 588 094
Pénzeszközök	**176 132**	**306 884**	**1 588 094**

7. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Vevő követelés	169 832	140 304	280 533
Kölcsön követelés	1 816 856	1 836 841	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	**1 986 688**	**1 977 145**	**280 533**

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A kölcsön követelések részleteit a 23-as számú megjegyzés tartalmazza.

A kapcsolt követelések lejárati szerkezete a következő:

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Nem esedékes	1 986 688	1 977 145	280 533
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	**1 986 688**	**1 977 145**	**280 533**

8. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Adókövetelés	1 500	7 897	26 879
Adókötelezettség	(59 328)	(51 418)	(62 974)
Nettó adókötelezettség	**(57 828)**	**(43 521)**	**(36 095)**

9. Egyéb forgóeszközök

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Elhatárolt bevételek	1 556	1	-
Elhatárolt költségek	9 225	8 515	13 196
Egyéb követelések	-	1 124	-
Egyéb forgóeszközök	**10 781**	**9 640**	**13 196**

10. Tárgyi eszközök

A táblázat a tárgyi eszközök mozgásait mutatja be:

	Gépek és berendezések	Járművek	**Tárgyi eszközök**
Nettó érték:			
2016. január 1.	14 327	110 825	**125 152**
Bruttó érték:			
2016. január 1.	57 029	158 642	**215 671**
Növekedés	4 116	-	**4 116**
2016. december 31.	61 145	158 642	**219 787**
Értékcsökkenés:			
2016. január 1.	42 702	47 817	**90 519**
Növekedés	12 681	21 393	**34 074**
2016. december 31.	55 383	69 210	**124 593**
Nettó érték:			
2016. december 31.	5 762	89 432	**95 194**
Bruttó érték:			
2016. december 31.	61 145	158 642	**219 787**
Növekedés	6 297	101 277	**107 574**
Csökkenés	(16 151)	(259 919)	**(276 070)**
2017. december 31.	51 291	-	**51 291**
Értékcsökkenés:			
2016. december 31.	55 383	69 210	**124 593**
Növekedés	6 671	28 161	**34 832**
Csökkenés	(13 906)	(97 371)	**(111 277)**
2017. december 31.	48 148	-	**48 148**
Nettó érték:			
2017. december 31.	3 143	-	**3 143**

11. Részesedések

A Társaság következő leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel:

Leányvállalat	Tevékenység	Cím	Jegyzett tőke	Pénz-nem
Graphisoft Park Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	1 846 108	EUR
Graphisoft Park South I. Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	20 000	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	20 000	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	Ingatlan-üzemeltetés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	Ingatlankezelés, mérnöki és adminisztratív tevékenység*	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt

* A leányvállalat a tevékenységét 2018. január 1-jén kezdte meg.
A Graphisoft Park SE az összes leányvállalatát 100%-ban birtokolja.

A táblázat a Társaság leányvállalati részesdéseseinek könyv szerinti értékét mutatja be:

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Graphisoft Park Kft.	3 337 087	1 720 039	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	-	1 346 863	1 346 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	-	270 185	270 185
Graphisoft Park Services Kft.	-	-	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	-	-	289 350
Részesedések	**3 337 087**	**3 337 087**	**3 733 855**

A bemutatott időszakok során nem került elszámolásra értékvesztés, vagy annak visszaírása.

A táblázat a leányvállalati részesdések mozgásait mutatja be:

	2016. január 1.	Kiválás*	2016. december 31.
Graphisoft Park Kft.	3 337 087	(1 617 048)	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	-	1 346 863	1 346 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	-	270 185	270 185
Részesedések	**3 337 087**	**-**	**3 337 087**

* 2016. szeptember 30-án a Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. kivált a Graphisoft Park Kft-ből. A kiválás után mindhárom leányvállalat a Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonában maradt.

	2016. december 31.	Vásárlás*/ alapítás**	2017. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	-	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	1 346 863	-	1 346 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	270 185	-	270 185
Graphisoft Park Services Kft.	-	107 418	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	-	289 350	289 350
Részesedések	**3 337 087**	**396 768**	**3 733 855**

* 2017. június 30-án a Társaság megvásárolta a Graphisoft Park Services Kft. 100%os tulajdonrészét a Graphisoft Park Kft-től 107 418 euró-ért.
** 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, amely 2018. január 1-től a csoportban ingatlankezelési, mérnöki és adminisztratív tevékenységet végez. A részesedés bekerülési értéke 289 350 euró.

A táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2016. január 1-re, 2016. december 31-re és 2017. december 31-re vonatkozóan:

	2016. január 1.	**2016. december 31.**	**2017. december 31.**
Graphisoft Park Kft.	20 563 401 EUR	11 425 579 EUR	13 167 742 EUR
Graphisoft Park South I. Kft.	-	8 327 030 EUR	8 061 663 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	-	1 658 389 EUR	1 643 074 EUR
Graphisoft Park Services Kft.*	-	-	116 799 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	-	-	284 007 EUR

A leányvállalatok saját tőke adatai az egyedi éves beszámolóik alapján kerültek bemutatásra. A leányvállalatok az egyedi éves beszámolóikat a Magyar számviteli törvény alapján készítik el és teszik közzé. A Graphisoft SE szavazati joga megegyezik a leányvállalatokban lévő tulajdonjogával (100%).

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2017. december 31-i saját tőke adatai a 2017. december 31-i hivatalos MNB árfolyamon kerültek átváltásra.

Értékvesztés vizsgálata: év végén a Graphisoft Park SE elvégezte a leányvállalatokban lévő befektetések értékvesztésének vizsgálatát a Társaság számviteli politikája szerint. Ennek eredményeképpen nem került sor értékvesztés elszámolására vagy annak visszaírásra.

12. Szállítók

	2016. január 1.	**2016. december 31.**	**2017. december 31.**
Szállítók - belföldi	21 300	41 954	21 133
Szállítók	**21 300**	**41 954**	**21 133**

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2017. és 2016. december 31-én, illetve 2016. január 1-jén lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	12 453	15 049	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	24 175	19 654	54 748
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**36 628**	**34 703**	**54 748**

14. Halasztott adókövetelés

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Áthozott veszteség	16 978	8 166	-
Halasztott adókövetelés	**16 978**	**8 166**	**-**

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 9% 2016. december 31-én, és 10% 2016. január 1-jén.

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök az eredménnyel szemben feloldásra kerültek.

15. Árbevétel

	2016. december 31.	2017. december 31.
Árbevétel szolgáltatás nyújtásból*	850 446	1 173 545
Osztalékbevétel**	2 400 000	2 500 000
Árbevétel	**3 250 446**	**3 673 545**

* A Társaság a leányvállalatainak ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatásokat nyújtott 2017. és 2016. években.

** Graphisoft Park Kft-től származó osztalékbevétel.

16. Működési költség

	2016. december 31.	2017. december 31.
Személyi jellegű költség	531 524	690 983
Egyéb működési költség	285 801	440 084
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	34 074	34 832
Működési költség	**851 399**	**1 165 899**

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Iroda és telekommunikáció	58 953	76 787
Jog és adminisztráció	141 237	259 262
Utazás	23 849	35 140
Egyéb	61 762	68 895
Egyéb működési költség	**285 801**	**440 084**

A Társaság az iroda bérleti szerződést operatív lízing megállapodásként kezeli. Az operatív lízing megállapodásból a lízing futamidő alatti minimális lízing kifizetések jelenértéke az alábbiak szerint alakul:

	2016. december 31.	2017. december 31.
1 éven belül	33 525	4 171
1– 5 év	31 478	14 290
5 éven túl	-	12 488
	65 003	**30 949**

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2016. december 31.	2017. december 31.
Adott támogatás	-	(57 674)
Értékesített tárgyi eszközök nyeresége	-	3 186
Egyéb	(223)	(763)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	**(223)**	**(55 251)**

18. Pénzügyi eredmény

	2016. december 31.	2017. december 31.
Kamatbevétel	19 989	19 655
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	34 213	(32 747)
Nem realizált (árfolyamveszteség) árfolyamnyereség	(9 631)	969
Pénzügyi eredmény	**44 571**	**(12 123)**

19. Nyereségadó

	2016. december 31.	2017. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(24 447)	(14 774)
Halasztott nyereségadó	(8 812)	(8 166)
Nyereségadó ráfordítás	**(33 259)**	**(22 940)**

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök az eredménnyel szemben feloldásra kerültek.

A nyereségadó effektív mértéke a törvényileg előírt nyereségadó mértékétől a következő tételek miatt tért el:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Adózás előtti eredmény	**2 443 395**	**2 440 272**
Számított társasági adó*	**244 340**	**219 624**
Társasági adó alól mentes eredmény (eredmény a 2017. augusztus 1-december 31. időszakban)	-	8 492
Nem adóköteles jövedelem (osztalék)	(216 000)	(225 000)
Adókulcs változásának hatása**	(24 434)	-
Egyéb	3 934	(784)
Társasági adó	**7 840**	**2 332**
Helyi iparűzési adó*	**16 607**	**12 442**
Nyereségadó	**24 447**	**14 774**
Effektív adókulcs	**1,0%**	**0,6%**

*Az alkalmazott adómértékek a következők: 10% társasági nyereségadó 2016-ban, 9% 2017-ben; 2% iparűzési adó 2016-ban 2017-ben.

**A társasági adókulcs csökkentésének (10%-ről 9%-ra) 24 434 euró hatása volt nyereségadó levezetésére.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredményt és az egy részvényre jutó hígított eredményt a Graphisoft Park SE 2017. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozi részvény)	-	-	625 389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10 982	10 982	23 489
Saját részvények (bekerülési értéken)	(961 741)	(961 741)	(974 292)

22. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2016. január 1-jén a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték	Valós érték	Különbség
		2016. január 1.	2016. január 1.	
Pénzeszközök	6	176 132	176 132	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7	1 986 688	1 986 688	-
Egyéb forgóeszközök	9	10 781	10 781	-
Szállítók	12	(21 300)	(21 300)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(24 175)	(24 175)	-
Pénzügyi instrumentumok		**2 128 126**	**2 128 126**	**-**

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2016. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2016. december 31.	Valós érték 2016. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	6	306 884	306 884	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7	1 977 145	1 977 145	-
Egyéb forgóeszközök	9	9 640	9 640	-
Szállítók	12	(41 954)	(41 954)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(19 654)	(19 654)	-
Pénzügyi instrumentumok		**2 232 061**	**2 232 061**	**-**

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2017. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2017. december 31.	Valós érték 2017. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	6	1 588 094	1 588 094	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7	280 533	280 533	-
Egyéb forgóeszközök	9	13 196	13 196	-
Szállítók	12	(21 133)	(21 133)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(54 748)	(54 748)	-
Pénzügyi instrumentumok		**1 805 942**	**1 805 942**	**-**

23. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Árbevétel szolgáltatás nyújtásból	843 506	1 170 235
Kapott osztalék	2 400 000	2 500 000
Tárgyi eszköz értékesítés (egyéb bevétel)	-	153 007
Kamatbevétel	19 985	19 652
Összesen	**3 263 491**	**3 842 894**

Költségek:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Igénybe vett szolgáltatások	51 593	70 827
Összesen	**51 593**	**70 827**

Eszközök:

	2016. január 1.	2016. december 31.	2017. december 31.
Vevő követelés	169 832	140 304	280 533
Kölcsön követelés*	1 816 856	1 836 841	-
Összesen	**1 986 688**	**1 977 145**	**280 533**

*A Graphisoft Park Kft-nek nyújtott kölcsön 2017 decemberében visszafizetésre került. Az effektív kamatláb 1,1% volt a kölcsön időszaka alatt..

2017. június 30-án a Társaság megvásárolta a Graphisoft Park Services Kft. 100%os tulajdonrészét a Graphisoft Park Kft-től 107 418 euró-ért.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2017-ben és 2016-ban.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2016. december 31.	**2017. december 31.**
Az igazgatótanács díjazása	64 471	77 934
A kulcsvezetők javadalmazása	231 969	295 481
Összesen	**296 440**	**373 415**

* Kulcsvezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója.

A Társaság az igazgatótanács tagjai és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben.

Az igazgatótanács és a kulcsvezetők érdekeltségei a Graphisoft Park SE-ben:

Részvényes	**Részvények (db)**	**2016. január 1. Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**3 514 538**	**28,11**
Bojár Gábor - IT elnök	3 185 125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,11
Szigeti András - IT tag	126 000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	180 913	1,45
Hajba Róbert – gazdasági igazgató	9 000	0,07
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 876 167**	**15,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	10,00
Hajba Róbert – gazdasági igazgató	625 389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**5 390 705**	**43,11**

		2016. december 31.
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**3 424 082**	**27,38**
Bojár Gábor - IT elnök	3 185 125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,11
Szigeti András - IT tag	126 000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,72
Hajba Róbert – gazdasági igazgató	9 000	0,07
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 876 167**	**15,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	10,00
Hajba Róbert – gazdasági igazgató	625 389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**5 300 249**	**42,38**

		2017. december 31.
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**3 829 082**	**30,61**
Bojár Gábor - IT elnök	3 185 125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,11
Szigeti András - IT tag	126 000	1,01
Hornung Péter - IT tag	414 000	3,31
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,72
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 250 778**	**10,00**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	10,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**5 079 860**	**40,61**

A Társaság tulajdonosaival és irányításával kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.2 és 1.3 megjegyzései tartalmazzák.

24. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Graphisoft Park SE-nek nincs jelentős kötelezettségvállalása, függő kötelezettsége vagy követelése 2017. december 31-én, illetve 2016. december 31-én.

25. Pénzügyi kockázatok kezelése

A piaci és a pénzügyi feltételek változásai jelentősen befolyásolhatják a Társaság eredményeit, eszközeinek és a kötelezettségeinek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja ezen kockázatok kezelése az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül.

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A Társaság a működési és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

A hitelezési kockázat nem jelentős, mert a Társaság teljesen kontrollálja leányvállalatait.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Társaság konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Társaság a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy alacsony kockázatú értékpapírban, megbízható pénzintézeteknél tartja.

Likviditási kockázat:

A Társaság bevételei biztonságosan fedezik a működési költségeket, ezért likviditási problémák nem várhatók.

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2017. és 2016. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárati szerkezetét az alábbi táblázatok foglalják össze:

2016. január 1.	**Lejárt**	**Azonnal esedékes**	**0-3 hónap között esedékes**	**Összesen**
Szállítók	-	-	21 300	**21 300**
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	6 741	-	**6 741**
Egyéb kötelezettségek	-	-	17 434	**17 434**
Pénzügyi kötelezettségek	**-**	**6 741**	**38 734**	**45 475**

2016. december 31.	**Lejárt**	**Azonnal esedékes**	**0-3 hónap között esedékes**	**Összesen**
Szállítók	-	-	41 954	**41 954**
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	8 353	-	**8 353**
Egyéb kötelezettségek	-	-	11 301	**11 301**
Pénzügyi kötelezettségek	**-**	**8 353**	**53 255**	**61 608**

2017. december 31.	**Lejárt**	**Azonnal esedékes**	**0-3 hónap között esedékes**	**Összesen**
Szállítók	-	-	21 133	**21 133**
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	9 731	-	**9 731**
Egyéb kötelezettségek	-	-	45 017	**45 017**
Pénzügyi kötelezettségek	**-**	**9 731**	**66 150**	**75 881**

26. Tőkekockázat kezelése

A Társaság célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A vállalat vezetősége tesz javaslatot a tulajdonosoknak az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Társaság tőkeszerkezetét. A Társaság módosíthatja a részvényeseknek fizetett osztalék nagyságát, visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak tőkeleszállítás keretében, saját részvényt adhat el vagy vehet.

27. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2016. évi éves beszámolóját jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 78 HUF összesen 786 443 ezer HUF (2 511 874 euró 2017. április 20-i árfolyamon), dolgozói részvényenként 26 HUF, összesen 48 780 ezer HUF (155 803 euró 2017. április 20-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2017. május 22. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

28. Fordulónap utáni események

Az Igazgatótanács által javasolt osztalék:

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2017. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2018. március 22-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 93 HUF, dolgozói részvényenként 31 HUF osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2018. április 26-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

A vezetőségben történt változás:

2018. január 15-től a Társaság gazdasági igazgatói feladatait Ormosy Gábor látja el. A korábbi gazdasági igazgató, Hajba Róbert tulajdonában volt dolgozói részvényeket a Kibocsátó névértéken megváltotta.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő bejegyzése:

A Társaságot és projekttársaságait a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) 2018. január 1-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) nyilvántartásba vette. Ezzel a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársasági státuszát megszüntette.

A SZIT státusz az alábbi csoporttagokat érinti:
- Graphisoft Park SE
- Graphisoft Park South I. Kft.
- Graphisoft Park South II. Development Kft.
- Graphisoft Park Kft.
- Graphisoft Park Services Kft.

Tőkeemelés a Graphisoft Park South I. Kft-ben:

2018. január 11-én a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South I. Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 1 400 000 eurót. A tőkeemelést a Cégbíróság 2018. január 16-án jegyezte be.

29. A Magyar Számviteli Törvény követelményei szerinti közzétételek

a) Az éves beszámoló aláírásáért és a beszámoló elkészítéséért felelős személyek:

Az éves beszámoló aláírásáért felelős személyek:

Név:	Kocsány János
Pozíció:	Vezérigazgató
Lakcím:	1031 Budapest, Almási Balogh Loránd utca 1. D.

Név:	Ormosy Gábor
Pozíció:	Gazdasági igazgató
Lakcím:	H-2096 Üröm, Gábor Áron sétány 1.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név:	Goór Ágnes
IFRS regisztrációs szám:	192592

b) Bejegyzett könyvvizsgáló és könyvvizsgálati díjak:

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (cím: 1132 Budapest, Váci út 20.). Személyében felelős könyvvizsgáló:

Név:	Szabó Gergely
Regisztrációs szám:	005676

A 2017. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 22 000 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 13 000 euró, az adótanácsadási díj 1 083 euró volt 2017-ben.

c) Saját tőke megfeleltetés:

A Magyar Számviteli Törvény 114/B paragrafusa szerint az éves beszámoló tartalmazza a jelen beszámolóban ismertetett elvek szerinti saját tőke elemek és a Számviteli törvény (Szvt.) szerinti saját tőke elemek közötti eltérés levezetését.

A lenti saját tőke megfeleltetési táblák bemutatják az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékot, amely az utolsó, beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is tartalmazó eredménytartalék.

Tőkeelem	**Saját tőke - IFRS 2016. december 31.**	**Átsorolások**			**Saját tőke - Szvt. 2016. december 31.**
	Megjegyzés	**i)**	**ii)**	**iii)**	
Jegyzett tőke	**250 157**	-	-	-	**250 157**
Eredménytartalék	**6 325 522**	-	(961 741)	(2 410 136)	**2 953 645**
Saját részvények	**(961 741)**	961 741	-	-	**-**
Lekötött tartalék	**-**	-	961 741	-	**961 741**
Adózott eredmény	**-**	-	-	2 410 136	**2 410 136**
Saját tőke	**5 613 938**	**961 741**	**-**	**-**	**6 575 679**

Tőkeelem	**Saját tőke - IFRS 2017. december 31.**	**Átsorolások**			**Saját tőke - Szvt. 2017. december 31.**
	Megjegyzés	**i)**	**ii)**		**Megjegyzés**
Jegyzett tőke	**250 157**	-	-	-	**250 157**
Eredménytartalék	**6 230 980**	-	(974 292)	(2 417 332)	**2 839 356**
Saját részvények	**(974 292)**	974 292	-	-	**-**
Lekötött tartalék	**-**	-	974 292	-	**974 292**
Adózott eredmény	**-**	-	-	2 417 332	**2 417 332**
Saját tőke	**5 506 845**	**974 292**	**-**	**-**	**6 481 137**

i) A saját részvények értékének átsorolása a saját tőkéből (az egyéb forgóeszközök közé).
ii) A saját részvények értékének átsorolása az eredménytartalékból a lekötött tartalékba (a lekötött tartalék osztalékfizetésre nem használható fel).
iii) A tárgyévi adózott eredmény átsorolása az eredménytartalékból az adózott eredménybe.

30. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó megállapítások *- Az Anyavállalati éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.*

Felelősségvállaló nyilatkozat *– A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Anyavállalati éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*