

GRAPHISOFT PARK SE
Féléves jelentés – 2013. első félév
2013. augusztus 7.





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	2.129	2.040	4.235	4.055
Működési költség	(294)	(483)	(446)	(817)
Egyéb bevétel	25	37	43	63
EBITDA	1.860	1.594	3.832	3.301
Értékcsökkenés és amortizáció	(914)	(928)	(1.825)	(1.869)
Üzemi eredmény	946	666	2.007	1.432
Nettó kamatköltség	(433)	(309)	(877)	(640)
Árfolyamkülönbözet	34	(34)	18	(47)
Adózás előtti eredmény	547	323	1.148	745
Nyereségadó	(113)	(74)	(208)	(147)
Adózott eredmény	434	249	940	598
EBITDA ráta (%)	87,4	78,1	90,5	81,4
Üzemi eredmény ráta (%)	44,4	32,6	47,4	35,3

	2012. december 31.	2013. június 30.
Eszközök összesen	71.893	70.260
Ingatlanok - bekerülési költségen*	62.254	61.006
Bankhitelek	49.870	48.519
Nettó adósság	41.908	41.432

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2012. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2013. első féléves eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2013-2014. évi előrejelzés.

2013. első féléves eredmények

A Társaság 4.055 ezer euró árbevétel és 3.301 ezer euró EBITDA mellett 598 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2013. első félévét.

- Az **árbevétel** 4%-kal, 4.055 ezer euróra csökkent az előző évhez képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 110 ezer euróval, azaz 3%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevételkiesés 290 ezer euróval, azaz 7%-kal csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” valamint a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** 87%-kal, 351 ezer euróval 754 ezer euróra nőtt az előző évhez képest. Az AMRI Hungary Zrt-vel szemben megindított peres eljárással (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben) kapcsolatban felmerült jogi költségek (255 ezer euró), valamint az AMRI által korábban használt Hz épület üres területeinek üzemeltetési költsége (37 ezer euró) összesen 292 ezer euróval növelték a működési költséget. A peres eljárás költségeit leszámítva a működési költség 15%-kal (59 ezer euróval) haladja meg az előző évit. Ennek oka a személyi jellegű költség növekedése volt, melyet az idén induló beruházások miatti személyi változások indokoltak a műszaki területen (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben).
- Az **értékcsökkenési leírás** 2%-kal, 1.869 ezer euróra nőtt az előző évhez képest a központi terület épületein 2012-ben elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák) hatására.
- Az **EBITDA** 14%-kal, 3.301 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 29%-kal, 1.432 ezer euróra csökkent az egy évvel korábbihoz képest fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** 27%-kal, 640 ezer euróra csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (357 ezer euróval) és a kamatbevételek csökkenésének (120 ezer euróval) együttes hatásaként.
- A **nyereségadó** 208 ezer euróról 147 ezer euróra mérséklődött, részben az árbevétel és az adózás előtti eredmény csökkenésének hatására, részben mert a 2013-as társasági adót egy egyszeri, műemléki felújításhoz kapcsolódó tétel csökkentette 33 ezer euróval.
- A Társaság 598 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2013. első félévében, ami 36%-kal, 342 ezer euróval alacsonyabb az egy évvel korábbinál a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény jelentősen (575 ezer euróval, 29%-kal) csökkent lényegében az AMRI bérleti szerződésének megszüntetéséből eredő 582 ezer euró veszteség (290 ezer euró bevételkiesés, és 292 ezer euró jogi és üzemeltetési költség) miatt, ugyanakkor viszont (2) a pénzügyi eredmény jelentősen javult (172 ezer euróval, 20%-kal), elsősorban a kamatköltség csökkenésének eredményeként, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 61 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál.



Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 46.000 m2 bére adható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban:

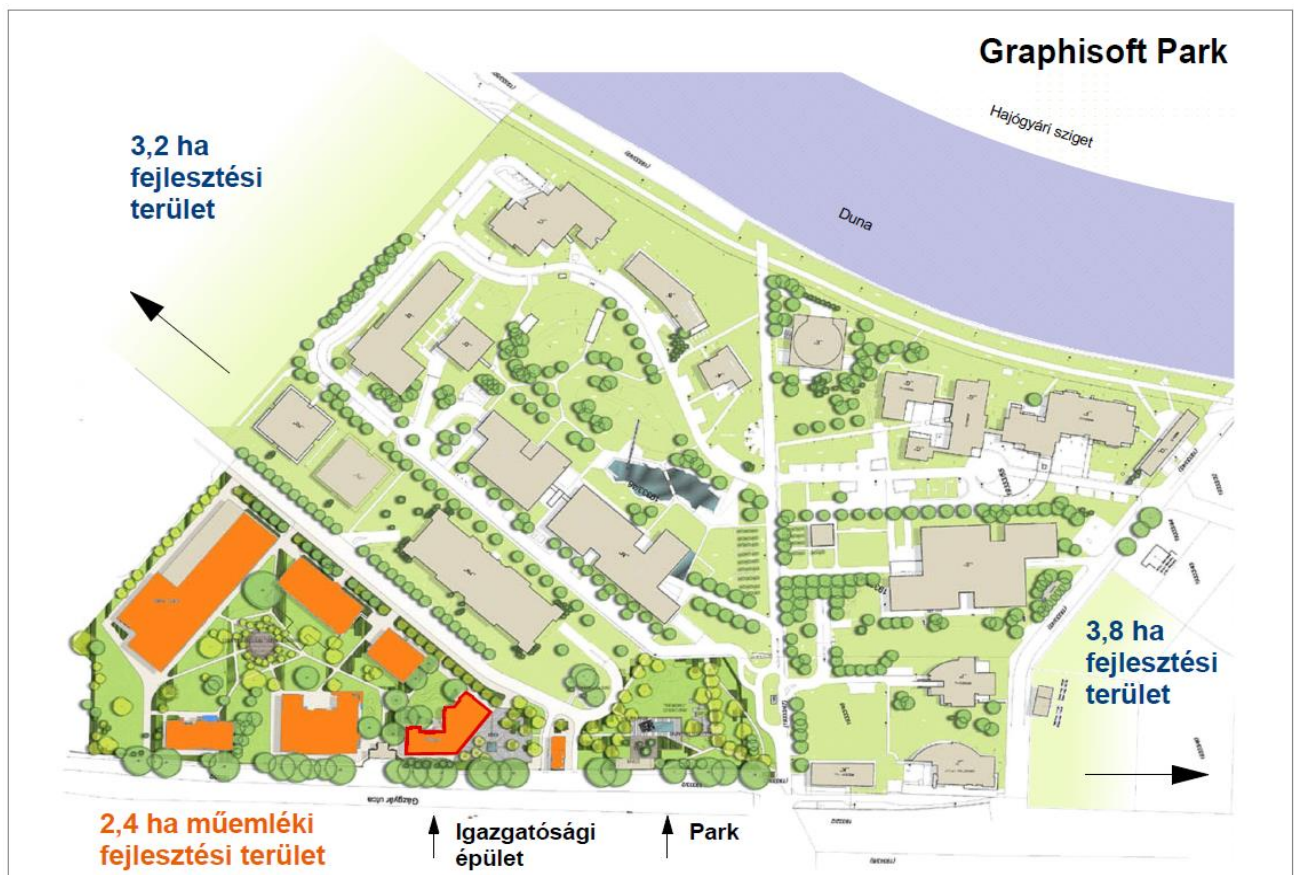
2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1	2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4	2013 Q1	2013 Q2
85%	85%	85%	87%	88%	81%	81%	84%	84%

A Graphisoft Park 88%-os kihasználtsága az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd alább és a „Peres eljárás” fejezetben) 81%-ra csökkent 2012. szeptembertől, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződéseknek köszönhetően 84%-ra nőtt 2013. januártól.

A Graphisoft Park egyik bérlője, a Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözik. Amennyiben nem kötünk újabb bérleti szerződést, a kihasználtság a Ustream 2014. januári kiköltözése után 80 % körüli értékre csökken.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 46.000 m2 iroda- és laborterület építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m2 irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m2 bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható. Ebből várhatóan összesen 10.000 m2 lesz a bére adható nettó alapterület, melyből 1.000 m2-t felújítottunk és üzembe helyeztünk 2011-ben, további 5. 850 m2 felújítását pedig elkezdtük.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások folynak: elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlői igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 149 ezer eurót fordítottunk 2013 első félévében és várhatóan 400 ezer eurót fordítunk 2013-ban.

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő épületek felújítását 2010-ben megkezdtük. A teljes program megvalósításának tervezett költsége 10,7 millió euró, mely összeg tartalmazza a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is. 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót költöttünk erre a célra, 2013-ban pedig összesen 3 millió euró értékű műemlék-felújítási beruházás várható, amelyből az első félévben félmillió euró valósult meg. A tervezett 10,7 millió eurós összköltségből fennmaradó 5,3 millió euró pedig várhatóan 2014-ben jelentkezik.

A műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni. 2013 őszétől ide költözik át a már 2010. óta működő Aquincumi Technológiai Intézet (AIT). 2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében a műemléki tömb épületeiben, összesen mintegy 5.850 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítunk ki.

A programhoz tartozik egy újabb étterem és diákszálló építése, beüzemelése. Ennek költsége része a 10,7 milliós keretnek.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészeti feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás.

Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 40 forint (összesen 406.104 ezer forint, 1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljeskörű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.

Az AIT 2010. június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal kezdte meg működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyeteméről (pl. Princeton, Williams, Olin, RPI, Smith, stb.) érkeztek diákok a Graphisoft Parkba. Az első teljes szemeszter 2011. februárban indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swarthmore, Pomona) küldtek diákokat. A 2011. őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok. Az amerikai partneregyetemek köre 2012-ben tovább bővült, közöttük láthatjuk már a Harvard University-t, a Dartmouth, a Grinnell, a Macalester, az Oberlin, és a Bryn Mawr College-



eket is. A 2013. tavaszi szemeszterre további új partner-egyetemek diákjai is érkeztek, mint a Yale, a Rochester, a Wesleyan, a Tufts University, valamint a Mt. Holyoke, a St. Olaf, és a Hampshire College-ek hallgatói. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki. Eddig az Egyesült Államokból összesen közel 30 egyetem és főiskola küldött már diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Az IBS 2014 ősztől várható beköltözése után várhatóan összesen több mint 1.000 diák folytat majd tanulmányokat a Graphisoft Park felsőoktatási campusán.

Az AIT 2012-ben 550 m² területet bérelt oktatási célra, ami 2013-szeptemberétől 850 m²-re növekszik. Az IBS 2014-ben várható ideköltözése után pedig összesen közel 5.850 m² hasznos alapterületet használ felsőoktatási intézmény.

Peres eljárás

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbírószágon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt-vel szemben a bérleti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérleti szerződésből a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérleti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahasznosítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek Graphisoft Park által viselendő üzemeltetési költségeivel a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan. Az eljárás eddigi szakaszában az AMRI hatásköri kifogásokat és felfüggesztési kérelmet terjesztett elő, amelyeket a Választottbírószág 2013 május 8-i keltű határozatában elutasított. A Graphisoft Park összegszerű követeléseinek vizsgálata keretében a Választottbírószág szakértőket rendelt ki és az újabb tárgyalást 2013. október másodikára tűzte ki.

A folyamatban levő választottbírószági eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. Ezt a keresetet a Fővárosi Törvényszék 2013. május 14-én első fokon elutasította.

A Graphisoft Park eljárást indított az AMRI végső anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc. (Albany USA) felelősségének megállapítására az annak székhelye szerinti New York állambeli bíróságon.

A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérleti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezen kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig. A jogvita végső kimenetelét és lezárásának várható időpontját a jelentéskészítés időpontjában nem tudjuk megbecsülni.

Korábbi jelentéseinkkel összhangban, óvatos előrejelzési módszereinken nem változtatva, előrejelzéseinkben 1) a



követelés érvényesítéséből várható bevételeket nem vesszük figyelembe, egészen addig, amíg az ügylet lezárásának időpontja és a ténylegesen befolyó összeg nem ismert, azonban 2) a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült és várhatóan felmerülő jogi és egyéb költségeket elszámoljuk, még akkor is, ha azok az ügylet lezárásakor várhatóan megtérülnek. Az ügylet eredményre gyakorolt hatásáról csak annak lezárása után tudunk tájékoztatást nyújtani, előrejelzéseink tehát az ügylet lezárásáig a követelés érvényesítéséből várható bevétel figyelembevétel nélkül készülnek.

2013-2014. évi előrejelzés

A 2013-2014. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 84%-os (2014-ben 80%-os*) kihasználtsága mellett a következő (az első két oszlopban a 2011. és 2012. évi tényadatok):

(millió euró)	2011 tény	2012 tény	2013 várható	2014 várható
Bérleti díj bevétel	8,04	8,28	8,1	8,1
Működési költség	- 0,69	-0,83	-1,2	-0,9
EBITDA	7,35	7,45	6,9	7,2
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,71	-3,7	-3,8
Üzemi eredmény	3,65	3,74	3,2	3,4
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,60	-1,3	-1,3
Árfolyamkülönbözet	-0,06	0,01	-	-
Nyereségadó	- 0,15	-0,31	-0,2	-0,2
Nettó eredmény	1,44	1,84	1,7	1,9

A 2013. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2012-es bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel a Hz épületből (korábban az AMRI által bérelt terület) származó bérleti díj bevétel kiesése miatt további 400 ezer euróval csökken (2012: 200 ezer euró; 2013: 600 ezer euró kiesés), azonban a 2012-ben újonnan megkötött bérleti szerződések hatására 200 ezer euróval növekszik. Összességében tehát 2013-ra 200 ezer euró bérleti díj bevétel csökkenést prognosztizálunk.
- A működési költségeknél 5%-os átlagos növekedéssel számolunk, kiegészítve az AMRI bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatban felmerülő peres költségekkel (2012: 150 ezer euró; 2013: 400 ezer euró).
- A kamatköltség 600 ezer euróval csökken 2013-ban 2012-höz képest, elsősorban annak eredményeként, hogy 2012. decemberben a bankhiteleink egy jelentős részletét a korábbinál jóval kedvezőbb kamatfeltétellel sikerült meghosszabbítani. A kamatbevétel várhatóan közel 200 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és a hozamok csökkenése miatt, másrészt mert a 2012-es bázist növeli a pénzügyi befektetéseink részét képező kötvények egy részének értékesítéséből származó egyszeri nyereség (84 ezer euró).
- Az értékcsökkenési leírás várhatóan a 2012-es szinten alakul.
- A nyereségadó várhatóan csökken a beruházásokkal és műemlék-felújítással kapcsolatos kedvezmények miatt.

A 2014. évi eredmény alakulására ható főbb tényezők:

- A USTREAM Hungary Kft. bérleti szerződése lejártával nem hosszabbította meg azt, ezt részben ellensúlyozzák a 2013-ban megkötött bérlői szerződések, elsősorban a szeptemberben beköltöző IBS

* 2014 szeptemberétől 4. 000m²-en megjelenik új bérlőként az IBS, de mivel ők az újonnan átadandó felsőoktatási campusban nyernek elhelyezést az AIT-vel együtt, továbbá az AIT által eddig használt 550m² is felszabadul, a kihasználtsági szint a felsőoktatási campus átadásával gyakorlatilag nem változik.



Nemzetközi Üzleti Főiskola által fizetendő bérleti díj.

- A működési költségeknél általános 5%-os átlagos növekedéssel számolunk, de a 2013-ban még jelentős (400 ezer euró) peres költségek további folytatódásával egyelőre nem számolunk.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2013-as szinten alakul, mivel a beruházások előrehaladtával csökkenő készpénzállomány utáni kamatbevétel csökkenését ellensúlyozza a fizetett hitelkamatok csökkenése.
- A műemléki fejlesztési területen folyó beruházások egy része 2013-ban, más része 2014-ben aktiválásra kerül. Emiatt emelkedni fog az értékcsökkenési leírás.

Előrejelzéseinket kizárólag a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy más oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáráó szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte. Jelen esetben, mint arról a „Hasznosítás, kihasználtság” címszó alatt is írtunk, a Ustream Hungary Kft, bérleti szerződésének lejáráta után 2014. január 1-től a belvárosba költözik.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft volt az egyetlen olyan bérlőnk, amely sikeres üzletmenete ellenére nem hosszabbított szerződést. Ezt a lépést sem a bérleti díj, hanem a Ustream tevékenységének a belvárosban kialakult ökoszisztémához való kapcsolódása eredményezte.

Az eredményeket elsősorban befolyásoló kihasználtsági mutató tehát előrejelzéseinktől akár pozitív, akár negatív irányban is eltérhet. Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezettekén kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2013. augusztus 7.

Glück Éva
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2013. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2013. augusztus 7.

Glück Éva
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
FÉLÉVES JELENTÉS
2013. JÚNIUS 30.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a féléves jelentéshez	8-21

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2013. JÚNIUS 30.

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

	Meg- jegyzés	2012. december 31.	2013. június 30.
Pénzeszközök	3	6.186	5.660
Értékpapírok	4	2.024	2.076
Vevők	5	422	375
Adókövetelés	6	99	76
Egyéb forgóeszközök	7	581	732
Forgóeszközök		9.312	8.919
Befektetési célú ingatlanok	8	62.254	61.006
Egyéb tárgyi eszközök	8	199	199
Immateriális javak	8	1	2
Részesedések	9	100	100
Halasztott adókövetelés	10	27	34
Befektetett eszközök		62.581	61.341
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		71.893	70.260
Rövid lejáratú hitelek	11	2.723	2.763
Szállítók	12	367	377
Adókötelezettség	6	121	302
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	878	1.133
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.089	4.575
Hosszú lejáratú hitelek	11	47.147	45.756
Halasztott adókötelezettség		11	54
Hosszú lejáratú kötelezettségek		47.158	45.810
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		51.247	50.385
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.939	23.186
Értékelési tartalék	4,10	96	76
Saját részvények	21	(669)	(669)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.931)
Saját tőke		20.646	19.875
FORRÁSOK ÖSSZESEN		71.893	70.260

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14	2.129	2.040	4.235	4.055
Árbevétel		2.129	2.040	4.235	4.055
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(24)	(34)	(35)	(71)
Személyi jellegű költség	15	(194)	(254)	(278)	(356)
Egyéb működési költség	15	(76)	(195)	(133)	(390)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(914)	(928)	(1.825)	(1.869)
Működési költség		(1.208)	(1.411)	(2.271)	(2.686)
Egyéb bevétel	16	25	37	43	63
ÜZEMI EREDMÉNY		946	666	2.007	1.432
Kamatbevétel	17	112	63	229	109
Kamatköltség	17	(545)	(372)	(1.106)	(749)
Árfolyamkülönbözet	18	34	(34)	18	(47)
Pénzügyi eredmény		(399)	(343)	(859)	(687)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		547	323	1.148	745
Nyereségadó	19	(113)	(74)	(208)	(147)
ADÓZOTT EREDMÉNY		434	249	940	598
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		434	249	940	598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,04	0,02	0,09	0,06
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,04	0,02	0,09	0,06

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		434	249	940	598
Értékpapírok értékelési különbözete	4, 10	(13)	(1)	237	(22)
Értékpapírok értékelési különbözetének halasztott adó hatása		1	-	(24)	2
Átváltási különbözet		-	-	6	2
Egyéb átfogó jövedelem		(12)	(1)	219	(18)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		422	248	1.159	580
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		422	248	1.159	580

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	940	-	-	-	940
Értékelési tartalék	-	-	213	-	-	213
Átváltási különbözet	-	-	-	-	6	6
Osztalék	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. június 30.	213	23.035	(126)	(669)	(2.932)	19.521
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646
Adózott eredmény		598				598
Értékelési tartalék			(20)			(20)
Átváltási különbözet					2	2
Osztalék		(1.351)				(1.351)
2013. június 30.	213	23.186	76	(669)	(2.931)	19.875

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	547	323	1.148	745
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	914	928	1.825	1.869
Kamatköltség	545	372	1.106	749
Kamatbevétel	(112)	(63)	(229)	(109)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamvesztés	(12)	9	23	4
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(156)	138	(217)	83
Készletek növekedése	(9)	-	(9)	-
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése	252	97	134	241
Fizetett nyereségadó	1	(5)	(87)	(109)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.970	1.799	3.694	3.473
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(425)	(438)	(452)	(491)
Fizetett kamat (aktívált)	-	(21)	-	(42)
Kapott kamat	29	10	57	17
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(396)	(449)	(395)	(516)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(525)	(722)	(1.036)	(1.351)
Fizetett kamat	(543)	(368)	(1.100)	(746)
Fizetett osztalék	(1.167)	(1.385)	(1.167)	(1.385)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(2.235)	(2.475)	(3.303)	(3.482)
Pénzeszközök csökkenése	(661)	(1.125)	(4)	(525)
Pénzeszközök az időszak elején	4.427	6.774	3.777	6.186
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztése)	2	11	(5)	(1)
Pénzeszközök az időszak végén	3.768	5.660	3.768	5.660

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Üzleti tevékenység

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 13 fő volt 2013. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 15 évben 46.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő műemlék épületekben felújítás után várhatóan összesen 10.000 m² bérbe adható nettó alapterület alakítható ki.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen 46 ezer m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 1.000 m ² felújítása megtörtént 2011-ben, 1.400 m ² felújítása kezdődött meg 2012-ben, további 4.450 m ² -é pedig 2013-ban
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Gáthy Tibor	tag	2012. április 26.	2015. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2015. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Hornung Péter és Gáthy Tibor. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

1.4. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság (jegyzett és teljes egészében befizetett) tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab „A” sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a következő:

Név	Pozíció	2012. december 31.		2013. június 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		4.076.864	38,35	4.071.464	38,30
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	160.000	1,50
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Szűcs Tibor	ügyvezető**	1.500	0,01	1.500	0,01
Hajba Róbert	gazdasági igazgató*	5.400	0,05	-	-
5% feletti részvényesek		2.255.835	21,21	2.542.622	23,91
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.181.506	11,11	1.468.293	13,81
Egyéb részvényesek		3.819.899	35,93	3.538.512	33,28
Saját részvények***		479.076	4,51	479.076	4,51
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* 2013. május 1-től a Társaság gazdasági igazgatója Glück Éva, aki részvénytulajdonnal nem rendelkezik

** Graphisoft Park Services Kft.

*** A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2012. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális vagy ciklikus, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
EUR/HUF nyitó:	295,60	304,30	311,13	291,29
EUR/HUF záró:	288,22	295,16	288,22	295,16
EUR/HUF átlag:	294,26	295,75	295,64	296,08

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2012. december 31.	2013. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	6.185	5.659
Pénzeszközök	6.186	5.660

4. Értékpapírok

	2012. december 31.	2013. június 30.
Kötvények	2.024	2.076
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	2.024	2.076

A kötvények a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kibocsátott, a Magyar Állam által garantált, a Richter Gedeon Nyrt. részvényeire átváltható kötvények. A kötvények EUR alapúak, fix kamatozásúak (4,40% éves kamatláb), kibocsátásuk időpontja 2009. szeptember 25., lejáratuk időpontja 2014. szeptember 25.

A Társaság 4.500 ezer EUR névértékű kötvényt vásárolt 2011. augusztusban, melyből összesen 2.500 ezer EUR névértékű kötvényt értékesített 2012. októberben. Az eladási ár (2.440 ezer EUR) és a könyv szerinti érték (2.356 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között került elszámolásra 2012-ben.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2012. december 31.	2013. június 30.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	1.811	1.811
Felhalmozott kamat	106	180
Értékelési különbözet	107	85
Kötvények (valós értéken)	2.024	2.076

A felhalmozott kamatot az eredménykimutatásban (kamatbevétel), az értékelési különbözetet a saját tőkében (értékelési tartalék) számoltuk el. Az Értékelési tartalék kizárólag az értékpapírok értékelési különbözetét tartalmazza a kapcsolódó halasztott adó hatással együtt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Vevők

	2012. december 31.	2013. június 30.
Vevők	422	375
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	422	375

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2012. december 31.	2013. június 30.
Adókövetelés	99	76
Adókötelezettség	(121)	(302)
Nettó adókövetelés	(22)	(226)

7. Egyéb forgóeszközök

	2012. december 31.	2013. június 30.
Elhatárolt bevételek	50	701
Elhatárolt költségek	43	9
Egyéb követelések	488	22
Egyéb forgóeszközök	581	732

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2012. december 31.	2013. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	62.254	61.006
Egyéb tárgyi eszközök	199	199
Immateriális javak	1	2
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	62.454	61.207

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2012. december 31.	58.733	3.521	62.254
Bruttó érték:			
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252
Növekedés	-	592	592
Aktiválás	87	(87)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2013. június 30.	82.818	4.026	86.844
Értékcsökkenés:			
2012. december 31.	23.998	-	23.998
Növekedés	1.840	-	1.840
Átváltási különbözet	-	-	-
2013. június 30.	25.838	-	25.838
Nettó érték:			
2013. június 30.	56.980	4.026	61.006

A beruházások 592 ezer EUR növekedése egyrészt a Központi területen elvégzett fejlesztési munkák értékét (149 ezer EUR), másrészt a Műemléki területen végzett beruházások értékét (443 ezer EUR) tartalmazza.

Az aktiválások 87 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (72 ezer EUR),
- befejezett infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (15 ezer EUR).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

9. Részesedések

	2012. december 31.	2013. június 30.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

10. Halasztott adó

	2012. december 31.	2013. június 30.
Fejlesztési tartalék	(274)	(312)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	(11)	(8)
Elhatárolt veszteség	279	278
Halasztott adókövetelés (kötelezettség)	16	(20)

* Az értékpapírokon keletkezett halasztott adó követelés közvetlenül az átfogó jövedelemkimutatásban került elszámolásra.

11. Hitelek

	2012. december 31.	2013. június 30.
Rövid lejáratú	2.723	2.763
Hosszú lejáratú	47.147	45.756
Hitelek	49.870	48.519

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

12. Szállítók

	2012. december 31.	2013. június 30.
Szállítók - belföldi	367	377
Szállítók	367	377

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2012. december 31.	2013. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	32	31
Bérlői kauciók	507	665
Egyéb kötelezettségek	339	437
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	878	1.133

14. Árbevétel

	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.129	2.040	4.235	4.055
Árbevétel	2.129	2.040	4.235	4.055

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Működési költség

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	24	34	35	71
Személyi jellegű költség	194	254	278	356
Egyéb működési költség	76	195	133	390
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	914	928	1.825	1.869
Működési költség	1.208	1.411	2.271	2.686

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Iroda és telekommunikáció	1	3	5	6
Jog és adminisztráció	45	158	74	318
Marketing	13	12	25	26
Egyéb	17	22	29	40
Egyéb működési költség	76	195	133	390

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	26	26	45	48
Továbbszámlázott beruházási költségek	(23)	(23)	(41)	(44)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	685	771	1.520	1.585
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(655)	(738)	(1.474)	(1.527)
Egyebek	(8)	1	7	1
Egyéb bevétel (ráfordítás)	25	37	43	63

17. Kamatok

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Kapott kamatok	112	63	229	109
Kamatbevétel	112	63	229	109
Fizetett hitelkamatok	(539)	(387)	(1.095)	(781)
Egyéb fizetett kamatok	(6)	(6)	(11)	(10)
Aktivált finanszírozási költség	-	21	-	42
Kamatköltség	(545)	(372)	(1.106)	(749)
Nettó kamatköltség	(433)	(309)	(877)	(640)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	20	10	46	(10)
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	14	(9)	(28)	(2)
Árfolyamnyereség (veszteség)	34	1	18	(12)

19. Nyereségadó

	2012.	2013.	2012.	2013.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(57)	(52)	(108)	(107)
Halasztott nyereségadó	(56)	(22)	(100)	(40)
Nyereségadó ráfordítás	(113)	(74)	(208)	(147)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	434	249	940	598
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.152.598	10.152.598	10.152.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,04	0,02	0,09	0,06
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.152.598	10.152.598	10.152.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,04	0,02	0,09	0,06

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

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2012. december 31.	2013. június 30.
Részvények száma	479.076	479.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	9.582	9.582
Saját részvények (bekerülési értéken)	669	669

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Peres eljárás

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróságon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt-vel szemben a bérleti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérleti szerződésből a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérleti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahaznosítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek Graphisoft Park által viselendő üzemeltetési költségeivel a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan. Az eljárás eddigi szakaszában az AMRI hatásköri kifogásokat és felfüggesztési kérelmet terjesztett elő, amelyeket a Választottbíróság 2013 május 8-i keltű határozatában elutasított. A Graphisoft Park összegszerű követeléseinek vizsgálata keretében a Választottbíróság szakértőket rendelt ki és az újabb tárgyalást 2013. október másodikára tűzte ki.

A folyamatban levő választottbírósági eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. Ezt a keresetet a Fővárosi Törvényszék 2013. május 14-én első fokon elutasította.

A Graphisoft Park eljárást indított az AMRI végső anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc. (Albany USA) felelősségének megállapítására az annak székhelye szerinti New York állambeli bíróságon.

A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérleti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezen kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig. A jogvita végső kimenetelét és lezárásának várható időpontját a jelentéskészítés időpontjában nem tudjuk megbecsülni.

Oktatási célú fejlesztés

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv még nincs elfogadva, de az oktatási program már megkezdődött a Graphisoft Park központi területén.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci áron. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

23. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2012. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 71.839 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 1.844 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 40 HUF, összesen 406.104 ezer HUF (1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

24. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.