

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2019



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink!

2019-ben az előző évi fejlesztések eredményeként átadott épületek egész éves bevétele, továbbá a növekvő kihasználtság következtében a Társaság tárgyévi pro forma eredménye **4,94 millió euró**, mintegy 140 ezer euróval magasabb az előrejelzettnél.

Jelen beszámolóban a korábban publikált 2020-ra vonatkozó eredmény előrejelzésünket a hitelfelvétel következtében fellépő adósságszolgálatot is figyelembe véve frissítjük. Eszerint 2020-ra a korábban publikált és az új hitelfelvétellel még nem számoló 5,1 millió euró pro forma eredményvárakozásunk **4,6 millió euróra** módosul, 2021-re pedig **4,8 millió euró** adózott eredményt várunk (részletesebben lásd alább). A Társaság jelenlegi várakozása alapján az eddigi gyakorlat szerint számolt pro forma eredmények 90%-ának osztalékként történő kifizetése továbbra is tartható.

Ingatlanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2019. év végén **265 millió euróra** értékelte.

[ezer EUR]

	2019. június 30.	2019. szeptember 30.	2019. december 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	239.720	240.150	241.310
Fejlesztési telkek	24.320	23.630	23.630
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.040	263.780	264.940
Valós nettó eszközérték	189.490	190.923	195.295
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,8	18,9	19,4

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 1,1 millió euróval nőtt az előző negyedévhez képest, elsősorban a tartósan magas kihasználtsági szintnek (97%) és a tárgyidőszaki lejáró bérleti szerződések meghosszabbításának köszönhetően. A fejlesztési telkek értéke III. negyedévben mintegy 0,7 millió euróval csökkent a II. negyedévhez képest, elsősorban annak következtében, hogy a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (lásd alább a „Peres eljárás” pontban).

2019. III. negyedévéhez képest a valós ingatlanérték emelkedése, az esedékes hiteltörlesztések és a növekvő készpénzállomány következtében a tárgyidőszaki valós nettó érték **195 millió euró**, több mint 4 millió euróval meghaladva az előző negyedévit.



Pro forma eredmények és előrejelzés

2019. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknál kedvezőbben alakultak: az egy évvel korábbit 1,8 millió euróval meghaladva 14,25 millió euró bérleti díjbevételt értünk el, míg az EBITDA 1,5 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával ugyanakkor jelentősen, mintegy 1,2 millió euróval magasabb a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés. A 2019-ben elért nettó nyereség 4,94 millió euró, mintegy 0,5 millió euróval meghaladva az előző évit.

(millió euró)	2018. tény	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérleti díj bevétel	12,41	14,25	14,6	14,8
Egyéb árbevétel	0,41	-	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,49)	(1,41)	(1,6)	(1,7)
EBITDA	11,88	13,35	13,5	13,6
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,13)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	5,92	6,22	6,4	6,5
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,26)	(1,8)	(1,7)
Adózás előtti eredmény	4,50	4,96	4,6	4,8
Nyereségadó	(0,05)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,45	4,94	4,6	4,8

A 2020. évi várható pro forma nettó eredmény a korábban közzétett előrejelzésünkhöz képest 500 ezer euróval alacsonyabb az alábbi tényezők hatására:

- az egyéb bevételeket (nettó) 200 ezer euróval magasabban várjuk a korábban vártnál,
- a nettó kamatköltség elsősorban a 2019. IV. negyedév végén felvett új hitel kamatköltségei miatt mintegy 700 ezer euróval lesz magasabb korábbi előrejelzésünkénél.

A bérleti díjbevételek 2020-ban várhatóan 350 ezer euróval, 2,5%-kal növekednek a 2019. évi bevételekhez képest, mely egyrészt az automatikus indexálásnak köszönhető, továbbá az év közben megkötött bérleti szerződések 2020-ban egész évben bérleti díjbevételt generálnak. 2021-ben a várhatóan továbbra is tartósan magas kihasználtság mellett további 200 ezer eurós bérleti díjnövekedéssel számolunk. 2020-tól a működési költségek növekedése várható, egyrészt a tervezett egyszeri szakértői díjak felmerülése, másrészt a személyi jellegű és egyéb költségek általános emelkedése miatt, ugyanakkor az értékcsökkenés nagyobb mértékű változásával már nem számolunk. A megnövekedett hitelállomány következtében a 2020-ban várhatóan 1,8 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 100 ezer euróval csökkenhet.

Fentiek együttes hatásaként az EBITDA várhatóan a 2019 évit 150 ezer euróval, azaz 1,4%-kal meghaladva 2020-ban 13,5 millió euró körül alakulhat, 2021-ben pedig 13,6 millió euró értéket érhet el. A nettó eredmény 2020-ban az előző évitől mintegy 7%-kal elmaradva 4,6 millió eurót, 2021-ben pedig 4,8 millió eurót érhet el.



Az eredmények továbbra is bizonyítják, hogy a 20 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Handwritten signature of Gábor Bojár in blue ink.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Handwritten signature of János Kocsány in blue ink.

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (4)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	12.411	14.249	12.411	14.249
Egyéb árbevétel	408	-	408	-
Működési költség	(1.494)	(1.408)	(1.494)	(1.408)
Egyéb bevétel (nettó)	552	512	552	512
EBITDA	11.877	13.353	11.877	13.353
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	4.858	4.452
Értékcsökkenés és amortizáció (1)	(5.963)	(7.131)	(190)	(196)
Üzemi eredmény	5.914	6.222	16.545	17.609
Nettó kamatköltség	(972)	(1.216)	(972)	(1.216)
Egyéb finanszírozási költség (2)	(258)	-	(258)	-
Egyéb pénzügyi eredmény	(187)	(39)	(187)	(39)
Adózás előtti eredmény	4.497	4.967	15.128	16.354
Nyereségadó	(45)	(24)	(45)	(24)
Adózott eredmény	4.452	4.943	15.083	16.330
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (3)	0,44	0,49	1,50	1,62

(1) A cégcsoport egyes leányvállalatai között ingatlan átruházások valósultak meg valós piaci értéken, melyhez szükséges volt 3 millió euró rövid lejáratú hitel. Az ingatlanátruházások miatt a HAS szerinti egyedi beszámolóokban jelentős mértékű értékcsökkenési leírás növekedés jelenik meg. A korábbi évek eredményeivel történő korrekt összehasonlíthatóság érdekében azonban pro forma konszolidált eredménykimutatásunkban továbbra is a korábbi gyakorlat szerint az eredeti bekerülési érték alapján számoljuk az épületek értékcsökkenését. Mindez természetesen nem érinti a SzIT előírásait követő Beszámoló számain, ahol értékcsökkenés helyett az épületek valós értékével számolunk.

(2) 2018-ban egyszeri 258 ezer euró költséget jelentett az Aareal Bank AG által nyújtott hitel előtörlesztési költsége.

(3) Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

(4) A „pro forma” eredmény a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Ingatlanok valós értéke	234.630	241.310
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>227.866</i>	<i>235.091</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	29.880	23.630
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>11.767</i>	<i>12.044</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.510	264.940
Becsült valós nettó eszközérték	190.796	195.295
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)	18,9	19,4

(1) A befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat a könyveiben is valós értéken mutatja be a Társaság, míg a beépítetlen telkek és a saját használatú ingatlanok a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be a Beszámoló szerinti eredménykimutatás.

(2) Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 24. megjegyzése tartalmazza.



Vezetőségi jelentés

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

- 2019. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2020. és 2021. évi eredmény előrejelzés.

2019. évi „pro forma” eredmények

A 2019. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2018-as bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2019: 14.249 ezer euró; 2018: 12.411 ezer euró) 1.838 ezer euróval, 15%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2018-ban a déli területen átadott új épületegyüttesből származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- Az **egyéb árbevétel** (2019: 0 ezer euró; 2018: 408 ezer euró) a 2018-ban realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2019: 1.408 ezer euró; 2018: 1.494 ezer euró) 86 ezer euróval, azaz 6%-kal csökkent az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek, ugyanakkor a személyi jellegű költségek az előző évben egyszeri kifizetések miatt voltak magasabbak.
- Az **egyéb bevétel** (2019: 512 ezer euró; 2018: 552 ezer euró) nettó egyenlege 40 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2019: 7.131 ezer euró; 2018: 5.963 ezer euró) 1.168 ezer euróval, 20%-kal nőtt az előző évhez képest a 2018 évben átadott új épületegyüttes és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2019: 13.353 ezer euró; 2018: 11.877 ezer euró) 1.476 ezer euróval, 12%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2019: 6.222 ezer euró; 2018: 5.914 ezer euró) 308 ezer euróval, 5%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2019: 1.216 ezer euró; 2018: 1.230 ezer euró) összességében megegyezik az előző évivel: a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan a kamatráfordítás 244 ezer euróval nőtt, ugyanakkor a tárgyidőszakban nem jelentkezett a bázis időszakban felmerült egyszeri 258 ezer euró előtörlesztési díjhoz hasonló költség, továbbá a tárgyidőszakban még nem merült fel a tárgyidőszak végén folyósított új hitel kamatköltsége sem.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2019: 39 ezer euró veszteség; 2018: 187 ezer euró veszteség) 148 ezer euróval nőtt az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2019: 24 ezer euró; 2018: 45 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport 2018. január 1-től – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2019: 4.943 ezer euró; 2018: 4.452 ezer euró) 491 ezer euróval magasabb 2018-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.



2019. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2019-ben 11.387 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.935 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 4.452 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, a tartósan magas kihasználtsági szint és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2018 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 10.631 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.773 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.858 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása és szakaszos átadása, valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület bérbeadása okozta.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 11. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló összes bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019Q3	2019Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	96%	97%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2018-ban a több lépcsőben átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m²-ről 82.000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igényének és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 végére ismét tartósan 97%-ra emelkedett.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftvervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **12,7 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4,8 év**.

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére.



A déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m², míg az északi fejlesztési terület (kármentesítés után) és a műemléki terület további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. A kármentesítést nem igénylő déli fejlesztési területen 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtek a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatokat 2020-ban tovább folytatjuk. Az északi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban).

2017-ben megkezdtek a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az 2017 - 18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-ben több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 5.500 m²-en, összesen 826 ezer euró értékben, 2020-tól pedig további évi 1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes épületein.

A Graphisoft Park hazai "szilícium-völgy" koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. Az oktatási fókusz erősödésének újabb jele, hogy az AIT és az IBS után idén a Real School is a Graphisoft Parkot választotta budapesti helyszínéül. A Real School angol nyelvű alapfokú oktatást kínál nemzetközi tanulóknak, amelynek központjában a környezettudatos fenntarthatóság áll. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Növelni szeretnénk a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.



Finanszírozás

A központi területen 2017-ben átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretében 4 milliárd forint (12,2 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábbal.

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített.

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a jelenlegi rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 2020. március 31-én esedékes. A kamatláb fixálása érdekében a hitel kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 112,9 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének mintegy 43%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozósú, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

2020. és 2021. évi előrejelzés

A 2020. évi várható pro forma eredmény a bevételek további növekedése mellett az új hitelhez kapcsolódóan felmerülő kamatköltség eredményeképpen mintegy 300 ezer euróval elmarad a 2019 évihez képest. 2021-ben 2020-hoz képest a várható pro forma eredmény kismértékű növekedésével számolunk.

(millió euró)	2018. tény	2019. tény	2020. várható	2021. terv
Bérleti díj bevétel	12,41	14,25	14,6	14,8
Egyéb árbevétel	0,41	-	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,49)	(1,41)	(1,6)	(1,7)
EBITDA	11,88	13,35	13,5	13,6
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,13)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	5,92	6,22	6,4	6,5
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,26)	(1,8)	(1,7)
Adózás előtti eredmény	4,50	4,96	4,6	4,8
Nyereségadó	(0,05)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,45	4,94	4,6	4,8



- A **bérleti díjbevételek** 2020-ban várhatóan 350 ezer euróval, 2,5%-kal növekednek a 2019. évi bevételekhez képest, mely egyrészt az automatikus indexálásnak köszönhető, továbbá az év közben megkötött bérleti szerződések 2020-ban egész évben bérleti díjbevételt generálnak. 2021-ben a tartósan magas kihasználtság eredményeképpen további 200 ezer eurós bérleti díjnövekedéssel számolunk.
- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (408 ezer euró) realizáltuk. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2020-tól a **működési költségek** növekedésére számítunk, egyrészt az egyszeri szakértői díjak felmerülése, másrészt a személyi jellegű és egyéb költségek általános emelkedése miatt.
- Fentiek együttes hatásaként 2020-ban az **EBITDA** várhatóan a 2019 évit 150 ezer euróval, azaz 1,4%-kal meghaladva 13,5 millió euró, 2021-ben pedig 13,6 millió euró értéket ér el.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt. 2020-ban és 2021-ben nagyobb mértékű változással nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke évi 7,1 millió euró.
- 2019-ben a meglévő hitelállomány **nettó kamatköltsége** 1,26 millió euró volt, 2020-ban és 2021-ben azonban a megnövekedett hitelállomány miatt magasabb kamatköltséggel kell számolni. 2020-ban várhatóan 1,8 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 1,7 millió euróra csökkenhet.
- Mindezek eredményeként a 2020. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől mintegy 7%-kal elmaradva 4,6 millió euró, míg 2021-ben pedig 4,8 millió eurót érhet el.

A területek főbb kockázati tényezői

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

Peres eljárás

Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk. Az első tárgyalást 2019. április 16-án, a másodikat 2019. június 18-án, a harmadikat 2019. szeptember 19-én tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. Ezen eljárás utolsó tárgyalására és az eljárás berekesztésére 2019. november 12. napján, míg az ítélethirdetésre 2019. december 12. napján került sor, melyben a bíróság hatályon kívül helyezte a Pest Megyei Kormányhivatal által az északi terület kármentesítésére előírt határidő meghosszabbításáról hozott határozatot és új eljárásra utasította a Kormányhivatalt.



2020. januárban a Pest Megyei Kormányhivatal rendkívüli perorvoslati eljárás keretében ún. felülvizsgálati kérelmet nyújtott be jogszabálysértésre hivatkozva a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet ellen, melyet 2020. februárban indoklás nélkül visszavont. Ennek megfelelően a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet elleni rendkívüli perorvoslati eljárás megszűnt, a jogerős közigazgatási bírósági ítélet hatályos maradt, így tehát a Pest Megyei Kormányhivatal az NKM Földgázszolgáltató Zrt. határidő hosszabbítási kérelmének elbírálása tárgyában új eljárás lefolytatására köteles.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított prémium árazásunkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani és az utóbbi időben bekövetkezett jelentős építőipari költségnövekedést kísérő irodabérleti díjnövekedést új szerződéseinkben és a lejáró szerződéseink megújításánál érvényesíteni kívánjuk annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 340 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Általános információ

A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”). 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.

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 értéktőzsdai 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 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

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



Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. 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	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. 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:



Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	88,97
5% feletti részvényesek	5.783.320	54,39	51,04	5.268.735	49,56	46,49
Bojár Gábor	2.485.125	23,37	21,93	1.685.125	15,85	14,87
HOLD Zrt.	1.504.628	14,15	13,28	972.701	9,15	8,58
AEGON Zrt.	1.093.567	10,29	9,65	1.110.909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt. ¹	700.000	6,58	6,18	1.500.000	14,11	13,24
Egyéb részvényesek	4.299.278	40,45	37,93	4.813.863	45,28	42,48
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	11,03
Kocsány János	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

Foglalkoztatás-politika

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett az ingatlanfejlesztési projekteken dolgozó mérnökök, valamint az üzemeltetésen dolgozó munkatársak részére biztosítjuk a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

Sokszínűség politika

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és szexuális beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Holding kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Társaság a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a

¹ Bojár Gábor 800.000 db részvényt adott bizalmi vagyonkezelésbe a B.N.B.A. Holding Zrt. részére.



működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

Fordulónap utáni események

Strukturált részvény-visszavásárlási program

A Társaság a 2020. február 6-án kiadott rendkívüli tájékoztatásával összhangban strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót tervezett végrehajtani, amelynek során 33 000 000 EUR összértékben részvényeket vásárolna vissza a Társaság részvényeseitől a Cégcsoport tőkeszerkezetének javítása céljából. Az Igazgatótanács 2020. március 2-ára összehívta a Társaság közgyűlését, mely a tranzakcióhoz szükséges felhatalmazásokat megadta az Igazgatótanács részére.

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság Igazgatótanácsa 2020. március 19-én, figyelembe véve a Magyarországon kialakult helyzetet, a koronavírus-járvány miatt eddig bevezetett és esetlegesen bevezetésre kerülő jövőbeni intézkedéseket, ezen intézkedéseknek és eseményeknek a tervezett tranzakcióban történő részvételre és a tranzakció lebonyolítására gyakorolt lehetséges hatásait, továbbá a járvány miatt esetlegesen később kialakuló gazdasági helyzetet, arra a döntésre jutott, hogy a kialakult rendkívüli körülmények között, alkalmazva a meghirdetett tájékoztató VIII. pontjában (meghiúsulás) foglalt lehetőséget, nem hajtja végre a strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót.

A tranzakció visszavonása mellett az Igazgatótanács javaslatot tesz a törzsrészvényesek javára a 2020. április 30-án megtartandó közgyűlésre a korábbi előrejelzések szerint a 2019. üzleti év pro-forma eredménye alapján várható 4.448.700 EUR osztalék kifizetésére, továbbá a visszavont tranzakcióra elkülönített összeg terhére további 25.597.442 EUR osztalék kifizetésére, tehát mindösszesen 30.046.142 EUR (törzsrészvényenként 2,98 EUR/részvény) osztalék kifizetésére. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. A tranzakcióra elkülönített keretből fennmaradó összeg kifizetését a jelen gazdasági előrejelzések mellett az Igazgatótanács nem javasolja.

Peres eljárás

Az üzleti jelentésben bemutatott peres eljáráshoz kapcsolódóan 2020. januárban a Pest Megyei Kormányhivatal rendkívüli perorvoslati eljárás keretében ún. felülvizsgálati kérelmet nyújtott be jogszabálysértésre hivatkozva a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet ellen, melyet 2020. februárban indoklás nélkül visszavont. Ennek megfelelően a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet elleni rendkívüli perorvoslati eljárás megszűnt, a jogerős közigazgatási bírósági ítélet hatályos maradt, így tehát a Pest Megyei Kormányhivatal új eljárás lefolytatására köteles.

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2019. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2020. március 19-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 2,98 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2020. április 30-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 183.958 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

Jövőre vonatkozó megállapítások – 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 mellékelt Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. március 19.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2019. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2020. március 19.

Handwritten signature of Kocsány János in blue ink.

Kocsány János
vezérigazgató

Handwritten signature of Bodócsy Ágnes in blue ink.

Bodócsy Ágnes
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-9
Konzolidált mérleg	10
Konzolidált eredménykimutatás	11
Konzolidált átfogó jövedelemkimutatás	12
Konzolidált kimutatás a saját tőke változásairól	13
Konzolidált cash flow kimutatás	14
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	15-54

Független könyvvizsgálói jelentés

a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. részvényesei részére

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2019. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **299 225** ezer EUR -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból és átfogó jövedelemkimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **15 063** ezer EUR nyereség -, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2019. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, 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.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre
Bevételek elszámolása Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 16. megjegyzésére	<p>Könyvvizsgálati eljárásaink az árbevétel elszámolás alátámasztására folyamat felméréseket és alapvető könyvvizsgálati eljárásokat egyaránt tartalmaztak a következők szerint.</p> <p>Elvégeztük az értékesítési folyamat vizsgálatát a bérleti díj elszámolásához kapcsolódóan, melynek során felmértük az adott folyamatban rejlő kockázatokat, a kapcsolódó kontrollok meglétét.</p> <p>Az árbevétel valóságát és pontosságát mintavételes eljárások keretében teszteltük és a választott tételeket alapbizonylatokkal egyeztetettük.</p> <p>Ellenőriztük a bérleti szerződéseket, amelyek alapján újrakalkuláltuk a teljes éves bérleti díjből származó árbevételt.</p> <p>Teszteltük az árbevételt érintő vegyes (manuális) könyvelési tételeket, annak érdekében, hogy azonosítsuk a szokatlan, az üzletmenettel nem összeegyeztethető tételeket, valamint megvizsgáltuk a kiválasztott tételeket alátámasztó bizonylatokat.</p> <p>Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p> <p>Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.</p>

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

**Könyvvizsgálati válaszunk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Befektetési célú ingatlanok értékelése

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.2. és 11. megjegyzéseire

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2019. december 31-én 247 135 ezer EUR, 2018. december 31-én 239 633 ezer EUR. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. A független értékbecslő által elkészített értékelés alapján 4 452 ezer EUR átértékelési különbözet (nyereség) került elszámolásra befektetési célú ingatlanok értékelési különbözeteként.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a befektetési célú ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink a befektetési célú ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeltek a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.

Értékeltek az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján.

Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2019. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2019. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2019. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 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 konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. 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.
- 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 konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, 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 a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - 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, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2019. április 29-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 2 év tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2020. március 19-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban vagy a konszolidált üzleti jelentésben.


A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2020. március 19.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Gaál Edmond
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Nr): 177807-5-44
Group VAT Nr.: HU1778011

7

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. december 31.
Pénzeszközök	5	5.874	46.492
Vevők	6	1.450	1.292
Adókövetelés	7	217	237
Egyéb forgóeszközök	8	2.504	2.295
Forgóeszközök		10.045	50.316
Befektetési célú ingatlanok	11	239.633	247.135
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	2.074	1.715
Immateriális javak	10	5	59
Befektetett eszközök		241.712	248.909
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		251.757	299.225
Rövid lejáratú hitelek	14	3.561	7.993
Szállítók	12	1.250	678
Adókötelezettség	7	136	309
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	5.124	5.146
Rövid lejáratú kötelezettségek		10.071	14.126
Hosszú lejáratú hitelek	14	69.111	100.634
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	5.030	5.795
Hosszú lejáratú kötelezettségek		74.141	106.429
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.212	120.555
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		170.999	183.391
Saját részvények	23	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	15	(308)	(1.708)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		531	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.953)	(2.970)
Saját tőke		167.545	178.670
FORRÁSOK ÖSSZESEN		251.757	299.225

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele		12.411	14.249
Egyéb árbevétel		408	-
Árbevétel	16	12.819	14.249
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	17	(69)	(92)
Személyi jellegű költség	17	(888)	(806)
Egyéb működési költség	17	(537)	(510)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 17	(190)	(196)
Működési költség		(1.684)	(1.604)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	4.858	4.452
Egyéb bevétel	18	552	512
ÜZEMI EREDMÉNY		16.545	17.609
Kamatköltség	19	(972)	(1.216)
Egyéb finanszírozási költség	19	(258)	-
Árfolyamkülönbözet	20	(187)	(39)
Pénzügyi eredmény		(1.417)	(1.255)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		15.128	16.354
Nyereségadó	21	(45)	(24)
ADÓZOTT EREDMÉNY		15.083	16.330
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		15.083	16.330
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	22	1,50	1,62
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	22	1,50	1,62

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. december 31.
Adózott eredmény		15.083	16.330
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(973)	(1.400)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	150
Átváltási különbözet**		(19)	(17)
Egyéb átfogó jövedelem		(992)	(1.267)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		14.091	15.063
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		14.091	15.063

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2019. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2017. december 31.	250	158.909	(974)	665	531	(2.934)	156.447
Adózott eredmény	-	15.465	-	(382)	-	-	15.083
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(19)	(19)
Értékelési tartalék	-	(382)	-	(591)	-	-	(973)
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	(2.993)
2018. december 31.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545
Adózott eredmény	-	16.343	-	(13)	-	-	16.330
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Értékelési tartalék	-	(13)	-	(1.387)	-	-	(1.400)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670

* A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügylettel kapcsolatos részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		15.128	16.354
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(4.858)	(4.452)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10	190	196
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		-	(150)
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége		-	2
Kamatköltség	19	972	1.216
Hiteltörési költség	19	258	-
Nem realizált (árfolyamnyereség)		(520)	(82)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése		7.130	350
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése		(1.206)	105
Fizetett nyereségadó		(91)	(27)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		17.003	13.512
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		(21.555)	(3.116)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	9,10	(436)	(263)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	58	4
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(21.933)	(3.375)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel		46.089	40.000
Hiteltörlesztés		(35.268)	(4.345)
Fizetett kamat		(998)	(1.227)
Hitel törés díja		(258)	-
Fizetett osztalék	29	(2.993)	(3.938)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		6.572	30.490
Pénzeszközök növekedése		1.642	40.627
Pénzeszközök az időszak elején		4.239	5.874
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)		(7)	(9)
Pénzeszközök az időszak végén		5.874	46.492

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”).

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. A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.graphisoftpark.com

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, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

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 24 fő volt 2019. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. 2018-ban a déli területen 4 blokkból álló, összesen 14.000 m² bérbeadható területű épületegyüttes került átadásra. A terület további részein mintegy 62.000 m² bérbeadható terület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 59.000 m ² bérbeadható területtel rendelkező iroda-, labor- és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.500 m ² bérbeadható alapterületű műemléki épülettel, melyből 6.000 m ² felújítása és bérbeadása megtörtént, tehát itt további 7.500 m ² fejleszthető.
Déli és északi fejlesztési területek	Összesen 6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült, és további 14.000 m ² bérbeadható területtel rendelkező épületegyüttes 2018-ban több lépcsőben átadásra került, valamint további 54.500 m ² bérbeadható terület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszthető.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „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, jelenleg Prémium kategóriában. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	2.715.082	25,54	23,96	1.789.082	16,83	15,79
Bojár Gábor - IT elnök	2.485.125	23,37	21,93	1.685.125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag ²	126.000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	3.298.195	31,02	29,10	3.583.610	33,71	31,62
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.504.628	14,15	13,28	972.701	9,15	8,58
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.093.567	10,29	9,65	1.110.909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt. ³	700.000	6,58	6,18	1.500.000	14,11	13,24
Egyéb részvényesek	4.069.321	38,28	35,91	4.709.906	44,30	41,56
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

² Szigeti András 126.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott SZJT Holding Zrt részére.

³ Bojár Gábor 800.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott a B.N.B.A. Holding Zrt. részére.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. 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 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

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

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

A Graphisoft Park Csoport konszolidált 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.

Az IFRS szerinti beszámoló elkészítése kritikus számviteli becslések megtételét, valamint vezetői döntések meghozatalát követeli meg a Csoport számviteli politikájának alkalmazása során. A magas szintű döntéseket igénylő, illetve kiemelten összetett területeket, továbbá a konszolidált éves beszámoló szempontjából jelentősnek minősülő feltételezéseket és becsléseket a 3. megjegyzés mutatja be.

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Csoport által 2019. január 1-jével átvett, alább ismertetett, új vagy módosított IFRS standardok és értelmezések kivételével, az éves beszámoló elkészítéséhez alkalmazott számviteli politikák megegyeznek az előző évben alkalmazottakkal:

A) IFRS 16 Lízingek: Az IFRS 16 rögzíti a lízingek elszámolásának, értékelésének, bemutatásának és közzétételének alapelveit mindkét szerződő fél – tehát az ügyfél (a "lízingbevevő") és a szállító (a "lízingbeadó") vonatkozásában egyaránt. Az új standard előírja az lízingbevevő számára, hogy a legtöbb lízingügyletet bemutassa a beszámolóban. Egyes kivételektől eltekintve, a lízingbevevőkre egységesen alkalmazandó elszámolási modell vonatkozik. A lízingbeadókra vonatkozó elszámolási követelmények alapján véve nem változtak. Az IFRS 16 alkalmazásba vételének nem volt hatása a Csoport kimutatásaira. A Csoport számviteli politikája a lízingekre vonatkozóan az IFRS 16 alkalmazásba vétele után következő:

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 Csoport mint lízingbevevő:

A lízingszerződés életbe lépésekor a lízingbevevő egy eszközhasználati jogot, valamint egy lízing kötelezettséget számol el (kivételek: rövidtávú, 12 hónapnál rövidebb lízing és kisértékű lízing). Az eszközhasználati jog először a lízing kötelezettség értékével megegyezően kerül a könyvekbe, módosítva bármely, ebben az időpontban felmerülő

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

közvetlen költséggel. További módosítások lehetnek szükségesek lízinggel kapcsolatos ösztönzők, előrefizetések, eszközhelyreállítási kötelezettségek és egyéb hasonló esetekben.

A lízingszerződés életbe lépése után az eszközhasználati jogot a bekerülési érték modell alapján számoljuk el (bekerülési érték csökkentve az halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel).

A lízing kötelezettség a jövőbeli fizetendő lízingdíjak jelenértékeként kerül meghatározásra. Amennyiben a diszkontrátát a szerződésből nem lehet meghatározni, akkor a Csoport belső hitelkamatlába alkalmazandó.

A lízing kötelezettség utólag újraértékelésre kerül, hogy tükrözze a változásokat a következők esetében:

- a lízing futamideje (módosított diszkontráta használata);
- vásárlási opció értékelése (módosított diszkontráta használata);
- a fizetendő maradványértékben bekövetkező változások (változatlan diszkontráta használata); vagy
- a jövőbeli fizetendő lízingdíjak változása az azt meghatározó index vagy más ráta változása miatt (változatlan diszkontráta használata).

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

A Csoport mint lízingbeadó:

A Csoport minden lízinget operatív vagy pénzügyi lízing kategóriába sorol. Pénzügyi lízing esetében a Csoport átad az eszközzel kapcsolatos minden előnyt és kockázatot. Minden más esetben operatív lízingről van szó.

Pénzügyi lízing esetében a lízing indulásakor pénzügyi lízing követelést számolunk el a mérlegben a befektetett tőkével megegyezően. A lízing futamideje alatt pénzügyi bevétel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban (tükrözve a befektetés állandó hozamát).

Az operatív lízingből származó pénzbeáramlások bérleti díj árbevételként kerülnek időarányosan elszámolásra az eredményben. Azon kezdeti közvetlen 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 elszámolásra ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

B) IAS 28: Hosszú lejáratú társult társasági és közös vállalati befektetések (módosítás): 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 módosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Csoport beszámolójára.

C) IFRS 9: Negatív ellenértékelemet tartalmazó előleg (módosítás): 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 módosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Csoport beszámolójára.

D) IFRIC ÉRTELMEZÉS 23: A jövedelemadók elszámolását övező bizonytalanság: 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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

figyelembevételére, az adóellenőrzésekre, a bizonytalanság tükrözésére alkalmazandó megfelelő módszerre, valamint a tényekben és körülményekben bekövetkezett változások elszámolására vonatkozóan. Az értelmezés alkalmazásba vételének nem volt hatása a Csoport beszámolójára.

E) Az IASB az alábbi **éves javításokat adta ki a 2015 – 2017 ciklusra**, valamennyit standardmódosítás formájában:

- 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 vállalkozás 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 készvé 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 javítások alkalmazásba vételének nem volt hatása a Csoport beszámolójára.

2.3. Konzolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat. Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2018-ban és 2019-ben a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2018	Jegyzett tőke 2019
Graphisoft Park Kft.	2005. november	1.846.108 EUR	1.846.108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000.000 HUF	10.000.000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	22.000 EUR	22.000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	20.000 EUR	21.000 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10.000.000 HUF	10.000.000 HUF

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

A konszolidált éves beszámoló a hasonló körülmények közötti, hasonló ügyletekre és eseményekre egységes számviteli politika alkalmazásával készült. A vállalkozási ügyletek, egyenlegek és a társaságok közötti ügyletek nem realizált eredményei kiszűrésre kerültek. A leányvállalatok által alkalmazott számviteli politikákat a Csoport által alkalmazott alapelvekkel való összhang biztosítása érdekében módosítottuk.

A konszolidált éves beszámoló az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében („funkcionális pénznem”) szerepelnek, az alábbiak szerint.

Társaság	2018. december 31.	2019. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	HUF	HUF

A funkcionális és jelentési pénznem meghatározására vonatkozó értékelést a 3. megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

A konszolidált éves beszámolóban az adatok ezer EUR-ban, a jelentés pénznemében szerepelnek.

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 árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

A Csoport tagvállalatai:

A Csoport azon tagvállalatai, amelyek a jelentés pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerülnek átváltásra a jelentési pénznemre:

- (a) az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- (b) az eredménykimutatás tételei éves átlagárfolyamon kerülnek átváltásra;
- (c) minden árfolyamváltozásból adódó különbözet közvetlenül a konszolidált saját tőkében (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra.

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2018	2019
EUR/HUF nyitó:	310,14	321,51
EUR/HUF záró:	321,51	330,52
EUR/HUF átlag:	318,87	325,35

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2.5. 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.

2.6. 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 Csoport szerződéses partnere kalkulációt készít a várható hozamok és a szerződéses feltételek alapján, így számítja ki az ügyletek valós értékét.

A fedezeti ügyletnek minősülő származékos ügyletek valós érték hierarchia szintje 2.

2.7. Fedezeti ügyletek elszámolása

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

A fedezeti ügyletek megkötésekor, illetve a fedezeti kapcsolatba állításkor a Társaság formálisan megjelöli és dokumentálja a fedezeti kapcsolatot, amelyre a fedezeti elszámolást alkalmazni kívánja. A dokumentáció tartalmazza az ügylet megkötésének kockázatkezelési célját és stratégiáját is. Emellett a dokumentáció tartalmazza a fedezeti ügylet azonosítását, a kapcsolódó fedezett tételt vagy ügyletet, a fedezni kívánt kockázat jellegét és azt, hogy a Társaság hogyan fogja mérni a fedezeti ügylet hatékonyságát a fedezett tétel valós értékében vagy pénzáramaiban létrejövő, a fedezett kockázatnak tulajdonítható változásoknak való kitétség ellentételezésében. Ezek a fedezeti ügyletek várhatóan hatékonyak lesznek a fedezett kockázatnak tulajdonítható valósérték- vagy pénzáram-változásokat ellentételező hatások elérésében. Az ügyletek folyamatosan értékelésre kerülnek annak megállapítására, hogy azok folyamatosan hatékonyak voltak azon beszámolási időszakok alatt, amelyekre vonatkozóan a fedezeti ügyletet megkötötte a Társaság.

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

A valós érték fedezeti ügyletek egy, a mérlegben kimutatott eszköz vagy kötelezettség, vagy egy, a mérlegben meg nem jelenített biztos kötelezettség, vagy ezek egy beazonosítható részének valós értékében bekövetkező változásoknak való kitétség fedezése; ez egy bizonyos kockázathoz kapcsolódik és várhatóan a Társaság eredményét fogja érinteni. Valós érték fedezeti ügyletek esetében a fedezett tétel könyv szerinti értéke a fedezett kockázatnak tulajdonítható nyereséggel / veszteséggel módosításra kerül; a fedezeti ügylet valós értékre kerül átértékelésre, így mind a fedezett tétel, mind a fedezeti ügylet nyeresége vagy vesztesége az eredményben jelenik meg. Az amortizált bekerülési értéken szereplő tételekhez kapcsolódó valós érték fedezeti ügyletek esetében a könyv szerinti érték módosítása a lejáratig hátralévő időszak alatt kerül lineárisan elszámolásra az eredménnyel szemben. Egy fedezett, effektív kamatmódszerrel értékelt pénzügyi instrumentum könyv szerinti értékének módosítását az eredménnyel szemben kell amortizálni. A Társaság akkor szünteti meg a valós érték fedezeti elszámolást, ha a fedezett instrumentum lejár, eladásra kerül, megszűnik vagy lehívásra kerül, vagy a fedezeti ügylet már nem felel meg a fedezeti elszámolás kritériumainak, illetve ha a Társaság visszavonja a fedezeti megjelölést.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

- Cash-flow fedezeti ügyletek

A cash-flow fedezeti ügyletek a pénzáramok változékonyságából eredő olyan kitettségek fedezése, amelyek egy, a mérlegben szereplő eszköznek vagy kötelezettségnek, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügylettel kapcsolatos bizonyos kockázatnak tulajdoníthatók és amelyek érinthetik az eredményt. A fedezeti ügylet nyereségének vagy veszteségének hatékony része közvetlenül az átfogó jövedelemben, míg a nem hatékony része az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összegeket akkor kell elszámolni az eredményben, amikor fedezett tranzakció az eredményre hatást gyakorol. Ha a fedezett ügylet egy nem pénzügyi eszköz vagy kötelezettség megszerzésének költsége, az átfogó jövedelem elszámolt összeget a nem pénzügyi eszköz vagy kötelezettség bekerülési értékében kell figyelembe venni.

Ha egy előre jelzett ügylet várhatóan már nem fog bekövetkezni, a korábban az átfogó jövedelemben elszámolt összegeket át kell sorolni az eredménybe. Ha a fedezeti ügylet lejár, eladásra kerül, megszűnik, illetve lecserélés vagy átforgatás nélkül lehívásra kerül, vagy a fedezeti megjelölést a Társaság visszavonja, a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összegek az egyéb átfogó jövedelemben maradnak, amíg az előre jelzett ügylet bekövetkezik. Ha az előre jelzett ügylet várhatóan már nem fog bekövetkezni, ezeket az összegeket át kell sorolni az eredménybe.

2.8. Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával mutatjuk be. Az értékvesztés elszámolására a Társaság a „12 hónapos várható hitelezési veszteség” modellt alkalmazza, illetve ha az adott pénzügyi eszközre vonatkozó hitelezési kockázat jelentősen megnőtt a bekerülése óta, akkor az eszköz teljes élettartama alatti várható hitelezési veszteségeket számolja el (Általános megközelítés).

2.9. Hitelek és kölcsönök

A hiteleket és kölcsönöket felvételükkor a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken ismerjük el, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. Az effektív kamatot a kölcsön futamideje alatt az eredménykimutatásban (pénzügyi ráfordítások) számoljuk el.

Valós érték hierarchia:

A hitelek esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint. A valós érték bemutatásához használt effektív kamatláb a piaci kamatláb és a Csoportra vonatkozó kamatfelár figyelembe vételével kerül megállapításra.

2.10. Szállítói 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 lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2.11. 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	5-15 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.

2.12. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzésekor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, 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.

2.13. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számoljuk el. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezzük minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2.14. 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 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.

2.15. Céltartalékok

Céltartalékot akkor számolunk el, ha a Csoportnak 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.

2.16. Nyugdíjjárulék

A Csoport a rendes üzemmenet során - alkalmazottai nevében - kötött összegű nyugdíjjárulékot fizet be a társadalombiztosításba. A Csoport 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.

2.17. Bevételek elszámolása

- **Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)**

A bevétel abban az összegben kerül elszámolásra, amely megegyezik az eladott áru vagy nyújtott szolgáltatás realizálható ellenértékével.

Áruk értékesítése:

A Társaság vevőkkel kötött szerződéseinek általában egy teljesítési kötelezettséget tartalmaznak. Az áruk értékesítéséből származó bevételeket a Társaság abban az időpontban számolja el, amikor az áru feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz.

Szolgáltatás-nyújtás:

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

Az olyan megbízási szerződésekből származó bevételek, ahol a Társaság közvetítőként jár el, nem az árbevétel részeként, hanem az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, a közvetlenül kapcsolódó ráfordításokkal együtt (nettó módon) kerülnek bemutatásra az eredménykimutatásban és a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

- **Bevételek elszámolása (az IFRS 16 alapján)**

Bérelti díj bevételek:

Az operatív lízingbe adásából származó bérelti díjak elszámolására lineárisan, a lízing időtartama alatt kerül sor.

- **Bevételek elszámolása (egyéb standardok alapján)**

Kamatbevétel:

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

Osztalékbevétel:

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

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai 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 konszolidált 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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.

Halasztott adót számolunk el a leányvállalatokban levő részesedések átmeneti különbségeire is. Kivételt képeznek azok az esetek, amikor a Csoport kontrollálja az átmeneti különbségek visszafordulását, és nem várható az átmeneti különbség visszafordulása belátható időn belül.

2.22. Osztalék

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

2.23. Üzemi eredmény

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

2.24. Szegmens információ

A Csoport egyetlen működési (üzleti és földrajzi) szegmenst képez, ezért a konszolidált éves beszámoló szegmens információt nem tartalmaz.

2.25. Állami támogatások

Az állami támogatások valós értéken kerülnek elszámolásra, ha megfelelően bizonyított, hogy a Csoport megkapja a támogatást, és valamennyi kapcsolódó követelménynek megfelel. A ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatást azokra az időszakra számolja el a Csoport, amelyekben azok a költségek felmerültek, amelyeket az kompenzálni hivatott.

Az eszközhez kapcsolódó állami támogatást halasztott bevételeként mutatja ki, és az eszköz élettartama alatt arányosan oldja fel az eredménnyel szemben.

2.26. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az összehasonlító adatokat a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A vezetés a becsléseket és feltételezéseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között észszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli. A Csoport 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. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénznemének összhangban kell lennie a gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel. Az IAS 21 - „A devizaárfolyamok változásainak hatásai” standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a funkcionális pénznem meghatározásakor. Ha ezek a tényezők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem van leginkább összhangban gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel.

A funkcionális és jelentési pénznem megállapításának részleteit a 2.4 megjegyzésben ismertetjük.

3.2. Befektetési célú ingatlanok értékvesztése

A Csoport a befektetési célú ingatlanok értékvesztését minden olyan esetben megbecsüli, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. A megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Csoport többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. Amennyiben az értékvesztés a használati érték segítségével kerül megállapításra, az értékvesztés pontos értékének kiszámításához megállapításra kerül az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték is (amennyiben lehetséges). Mivel az értékvesztés ilyen módon történő meghatározása jelentős részben becslésen alapul, a tényleges értékvesztés mértéke jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

3.3. Céltartalékok

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

4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

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

A) 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 Csoport beszámolójára.

B) Az IFRS 3 módosítása: Az „üzlet” meghatározása:

2018 októberében az IASB módosítást adott ki az „üzlet” definíciója kapcsán az IFRS 3 Üzleti kombinációk standardhoz kapcsolódóan, hogy segítsen a társaságoknak meghatározni, hogy egy megszerzett tevékenységi csoport és eszközök „üzletet” alkotnak vagy nem. A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Csoport beszámolójára.

C) Az IAS 1 és az IAS 8 módosítása: A „lényegesség” meghatározása:

2018 októberében az IASB módosítást adott ki az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és az IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák standardokhoz kapcsolódóan, hogy összehangolja a „lényegesség” definícióját a különböző standardokban és hogy tisztázza a definíció bizonyos aspektusait. Az új definíció szerint „az információ lényeges, ha annak elhagyása, téves bemutatása vagy elrejtése várhatóan befolyásol döntéseket, amelyeket az éves beszámoló fő felhasználói hoznak annak a beszámolóknak az alapján, amely információt nyújt egy meghatározott társaságról”. A módosítást az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz jelentős hatása a Csoport beszámolójára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2018. december 31.	2019. december 31.
Pénztár	2	3
Bankbetétek	5.872	46.489
Pénzeszközök	5.874	46.492

6. Vevők

	2018. december 31.	2019. december 31.
Vevők	1.450	1.292
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.450	1.292

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap szerződés szerint.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Nem esedékes	1.019	1.213
3 hónapon belül lejárt	403	27
3 és 12 hónap között lejárt	16	45
12 hónapon túl lejárt	12	7
Vevők	1.450	1.292

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2018. december 31.	2019. december 31.
Adókövetelés	217	237
Adókötelezettség	(136)	(309)
Nettó adókövetelés / (kötelezettség)	81	(72)

8. Egyéb forgóeszközök

	2018. december 31.	2019. december 31.
Elhatárolt bevételek	123	139
Elhatárolt költségek	133	88
Banki biztosítéki számlák	2.109	1.978
Fedezetkezelői számlák	83	16
Egyéb követelések	56	74
Egyéb forgóeszközök	2.504	2.295

9. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2017. december 31.	1.586	312	1.898
Bruttó érték:			
2017. december 31.	1.635	755	2.390
Növekedés	131	305	436
Értékesítés	-	(66)	(66)
Átváltási különbözet	-	(17)	(17)
2018. december 31.	1.766	977	2.743

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Értékcsökkenés:

2017. december 31.	49	443	492
Növekedés	91	99	190
Értékesítés	-	(8)	(8)
Átváltási különbözet	-	(5)	(5)
2018. december 31.	140	529	669

Nettó érték:

2018. december 31.	1.626	448	2.074
---------------------------	--------------	------------	--------------

Bruttó érték:

2018. december 31.	1.766	977	2.743
Növekedés	1	220	221
Selejtezés	-	(47)	(47)
Értékesítés	-	(8)	(8)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	(397)
Átváltási különbözet	-	(19)	(19)
2019. december 31.	1.370	1.123	2.493

Értékcsökkenés:

2018. december 31.	140	530	670
Növekedés	82	114	196
Selejtezés	-	(47)	(47)
Értékesítés	-	(3)	(3)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(32)	-	(32)
Átváltási különbözet	-	(6)	(6)
2019. december 31.	190	588	778

Nettó érték:

2019. december 31.	1.180	535	1.715
---------------------------	--------------	------------	--------------

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Immateriális javak

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2017. december 31.	2	2	2018. december 31.	5	5
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2017. december 31.	12	12	2018. december 31.	16	16
Növekedés	-	4	Növekedés	58	58
Selejtezés	-	-	Selejtezés	(2)	(2)
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	(1)	(1)
2018. december 31.	16	16	2019. december 31.	71	71
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2017. december 31.	10	10	2018. december 31.	11	11
Növekedés	1	1	Növekedés	3	3
Selejtezés	-	-	Selejtezés	(2)	(2)
2018. december 31.	11	11	2019. december 31.	12	12
Nettó érték:			Nettó érték:		
2018. december 31.	5	5	2019. december 31.	59	59

A Csoport kizárólag vásárolt immateriális javakkal rendelkezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:				
2017. december 31.	<u>11.767</u>	<u>23.900</u>	<u>180.571</u>	<u>216.238</u>
Növekedés	-	12.779	5.758	18.537
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	2.277	4.858
2018. december 31.	<u>11.767</u>	<u>-</u>	<u>227.866*</u>	<u>239.633</u>
Növekedés	277	-	2.257	2.534
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	516	516
Valós érték változás	-	-	4.452	4.452
2019. december 31.	<u>12.044</u>	<u>-</u>	<u>235.091</u>	<u>247.135</u>

*Az átadott ingatlanokon folyamatban lévő felújítások/átalakítások év végi értéke 2.199 ezer euró.

A beruházások 2019. évi 2.534 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (826 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (1.040 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok értéke (260 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (408 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltés) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Az értékelés során az értékbecslő az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálta meg, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában veszi figyelembe. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozta meg a nettó jelenértéket, ami bérleti szerződéssel lefedett és a szabad piaci hasznosítású időtartamot is magában foglal.

Ellenőrző módszerként a piaci összehasonlító módszer került alkalmazásra, mely eredménye jól alátámasztotta a hozamszámítások illetve a maradványérték számítások eredményét.

A fejlesztési telkek az IAS 40 előírásai szerint bekerülési értéken vannak nyilvántartva.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

		2018. december 31.	2019. december 31.
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73.000 m ²	73.000 m ²
	• oktatási terület	6.000 m ²	6.000 m ²
	• diákszálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,02%	6,08%

A befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének érzékenységvizsgálata:

		2018. december 31.		2019. december 31.	
Hosszú távú kihasználtság	100%	239.859	100%	247.464	
	95%	227.866	95%	235.091	
	90%	215.873	90%	222.718	
Átlagos diszkontráta	5,82%	235.696	5,88%	243.087	
	6,02%	227.866	6,08%	235.091	
	6,22%	220.539	6,28%	227.604	

12. Szállítók

	2018. december 31.	2019. december 31.
Szállítók - belföldi	1.250	678
Szállítók	1.250	678

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2019., és 2018. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2018. december 31.	2019. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	64	76
Bérlői kauciók	551	606
Hitelek valós érték különbözete*	752	706
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.757	3.758
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.124	5.146

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

14. Hitelek

14.1. Hitel adatok

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	3.561	7.993
Hosszú lejáratú	69.111	100.634
Hitelek	72.672	108.627

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	702	722
Hosszú lejáratú	12.263	11.272
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	12.965	11.994

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,1 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedélyezés, bankszámla fedezet.

A 2019. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,5 milliárd forint (10.619 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.610 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 11.994 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 328 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt 2019. évi különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 407 ezer euró értékben. (2018. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 195 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt 2018. évi különbözet a saját tőkében került bemutatásra 229 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonytalanságból eredő különbözet.

Fedezeti ügylet részletei	2018. december 31.	2019. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	(195)	(328)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	229	407
Fedezett hitel összege	11.686	10.619

2. számú Erste hitel

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	1.746	1.798
Hosszú lejáratú	37.078	35.280
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	38.824	37.078

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (az időközben bekövetkezett felvásárlását követően Aareal Bank AG-vel) 2007-ben létrejött hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől induló és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Így a kamatláb - ellentétben a kiváltásra került, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.087 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának, valamint az időközben megnövekedett építési költségek finanszírozására szolgál. Fordulónapig a teljes hitelkeret lehívásra került, és az Aareal Bank által nyújtott hitelek refinanszírozása is megtörtént. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Fedezeti ügylet részletei	2018. december 31.	2019. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	(784)	(2.087)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(537)	(2.087)
Fedezeti ügylet hatékonytalan részének nyeresége / (vesztesége)	(13)	13
Fedezett hitel összege	38.824	37.078

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	1.113	1.140
Hosszú lejáratú	19.770	18.630
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.883	19.770

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2019. december 31-én fennálló hiteltartozás 22.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 19.770 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	-	4.333
Hosszú lejáratú	-	35.452
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	-	39.785

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel teljes összegéből 3 millió euró 2020. március 31-én esedékes. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 28 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Fedezeti ügylet részletei	2018. december 31.	2019. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	-	(28)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	-	(28)
Fedezett hitel összege	-	36.785

14.2. Elemzések

A hitelek lejárat szerkezete:

	2018. december 31.	2019. december 31.
1 éven belül esedékes	3.561	7.993
1-5 év között esedékes	15.417	21.453
5 éven túl esedékes	53.694	79.181
Hitelek	72.672	108.627

A hitelek valós értéke:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.965	11.994
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	38.824	37.078
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	20.883	19.770
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	39.785
Hitelek valós értéken	72.672	108.627

* 2,5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1,68% volt 2019. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2018: 1,56%).

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2019. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	13.229	1.235	11.994
UniCredit Bank Hungary Zrt.	22.400	2.630	19.770
Hitelek (NHP)	35.629	3.865	31.764

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (15. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2018. december 31.	2019. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	3.894	3.160
Garanciális visszatartás	157	192
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	979	2.443
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.030	5.795

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

** Az IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést a finanszírozó bankok készítették.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Árbevétel

	2018. december 31.	2019. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	12.411	14.249
Egyéb árbevétel**	408	-
Árbevétel	12.819	14.249

* Az ingatlan bérbeadás árbevétele kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

**Az egyéb árbevétel az előző évben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.

A bérleti szerződések operatív lízing megállapodásként kezeljük. Az operatív lízing megállapodásból a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések értéke az alábbiak szerint alakul:

	2018. december 31.	2019. december 31.
1 éven belül	13.452	14.051
1–2 év	11.445	12.938
2-3 év	10.528	11.920
3-4 év	9.690	10.819
4- év	8.897	9.752
5 éven túl	20.297	12.476
	74.309	71.956

17. Működési költség

	2018. december 31.	2019. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	69	92
Személyi jellegű költség	888	806
Egyéb működési költség	537	510
Értécsökkenési leírás és amortizáció	190	196
Működési költség	1.684	1.604

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Iroda és telekommunikáció	14	10
Jog és adminisztráció	330	323
Egyéb	193	177
Egyéb működési költség	537	510

18. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	3.217	419
Továbbszámlázott beruházási költségek	(2.907)	(377)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	4.635	5.383
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(4.241)	(4.883)
Egyebek	(152)	(30)
Egyéb bevétel	552	512

19. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2018. december 31.	2019. december 31.
Hitelkamatok	(967)	(1.212)
Hitel törési költség	(258)	-
Egyéb kamatköltség	(5)	(4)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(1.230)	(1.216)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egyéb pénzügyi eredmény

	2018. december 31.	2019. december 31.
Realizált (árfolyamvesztés)	(701)	(92)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	527	40
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(13)	13
Egyéb pénzügyi eredmény	(187)	(39)

* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2.sz. hitelhez kapcsolódó IRS ügylet hatékonytalan része.

21. Nyereségadó

	2018. december 31.	2019. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(45)	(24)
Nyereségadó	(45)	(24)

A 2017. december végén megalapított Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2018-ban és 2019-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2018. december 31.	2019. december 31.
Adózás előtti eredmény	15.128	16.354
Számított társasági adó	1.362	1.472
Nem adóköteles tételek	(1.406)	(1.467)
Egyéb	62	(10)
Társasági adó	18	(5)
Helyi iparűzési adó	27	29
Nyereségadó	45	24
Effektív adókulcs	0,3%	0,1%

22. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2018. december 31.	2019. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	15.083	16.330
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	1,50	1,62
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	1,50	1,62

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket, a Kiegészítő melléklet 1.3 megjegyzésben leírtak szerint.

A részesvényekkel kapcsolatos további információkat a Kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

23. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	625.389	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23.489	23.489
Saját részvények bekerülési értéke összesen	974	974

24. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2019. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. dec. 31.	Valós érték 2019. dec. 31.	<i>Különbség</i>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	248.850	265.475	16.625
Immateriális javak	10	59	59	-
Adókötelezettség, nettó	7	(72)	(72)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		248.837	265.462	16.625
Pénzeszközök	5	46.492	46.492	-
Vevők	6	1.292	1.292	-
Egyéb forgóeszközök	8	2.295	2.295	-
Szállítók	12	(678)	(678)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(5.146)	(5.146)	-
Hitelek	14	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(5.795)	(5.795)	-
Pénzügyi instrumentumok		(70.167)	(70.167)	-
Nettó eszközérték		178.670	195.295	16.625

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. december 31-én 264.940 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2018. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2018. dec. 31.	Valós érték 2018. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	241.707	264.958	23.521
Immateriális javak	10	5	5	-
Adókövetelés, nettó	7	81	81	-
Nem pénzügyi instrumentumok		241.793	265.044	23.521
Pénzeszközök	5	5.874	5.874	-
Vevők	6	1.450	1.450	-
Egyéb forgóeszközök	8	2.504	2.504	-
Szállítók	12	(1.250)	(1.250)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(5.124)	(5.124)	-
Hitelek	14	(72.672)	(72.672)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(5.030)	(5.030)	-
Pénzügyi instrumentumok		(74.248)	(74.248)	-
Nettó eszközérték		167.545	190.796	23.521

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2018. december 31-én 264.510 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2019-ben és 2018-ban.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, a vintoCON Kft. (2019. augusztusig) és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2019-ben és 2018-ban, tekintettel az alábbiakra:

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) tagja volt 2019. augusztusig a vintoCON Kft. vezetőségének,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) vezérigazgatója a B.N.B.A. Holding Zrt-nek.

A fenti kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege és a fordulónapi egyenlegek a következők:

Tétel	2018. december 31.	2019. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	2.847	2.612
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	4	3
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	-	50
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	905	1.419

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2019-ben és 2018-ban:

- Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, a vintoCON Kft. és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 8.560 m² irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2019 augusztusig és 2018-ban egész évben, 2019 augusztustól decemberig pedig összesen 8.415 m²-t,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2019-ben augusztusig és 2018 egész évben,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2019-ben és 2018-ban,
- a Graphisoft SE mérnöki szolgáltatást vett igénybe a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-től 2018-ban.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci áron történik. Az irodabérelti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérlői felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2019-ben és 2018-ban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	78	77
A kulcsvezetők javadalmazása	236	305
Összesen	314	382

* Kulcsvezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója, valamint a Graphisoft Park Services Kft. ügyvezetője.

A Csoport 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	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	2.715.082	25,54	23,96	1.789.082	16,83	15,79
Bojár Gábor - IT elnök*	2.485.125	23,37	21,93	1.685.125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag**	126.000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	3.965.860	25,54	34,99	3.039.860	16,83	26,82

*Bojár Gábor 800.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott a B.N.B.A. Holding Zrt. részére.

**Szigeti András 126.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott SZJT Holding Zrt. részére.

A Társaság tulajdonosaival és irányításával kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3 és 1.4 megjegyzései tartalmazzák.

26. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek.

Eszközkockázat:

A bérbeadott ingatlanokat érintő kockázatok fedezésére a Csoport biztosítást köt, továbbá a bérlők letétet vagy bankgaranciát adnak a bérleti szerződés megkötésekor, melyek szintén alkalmasak kisebb kockázatok fedezésére.

Devizakockázat:

A Csoport nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek túlnyomó része és az adósságszolgálat is EUR-ban denomináltak. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyrészt HUF-ban merülnek fel.

Kamatláb kockázat:

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása elsősorban a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek esetében jelentett kitétséget a Csoport számára, de ezek részaránya a teljes hitelállományon belül marginális volt, 2018. június 29-én pedig teljes mértékben kiváltásra került.

A kamatláb kockázat kiküszöbölése érdekében a Csoport bankhitelei fix kamatozásúak. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

Hitelezési kockázat:

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

Bérlői követelések:

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi. A korábbi évek tapasztalatai alapján a bérlői nemfizetés kockázata minimális.

A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelte.

2019-ben és 2018-ban a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 44%-a volt 2019-ben, és 46%-a volt 2018-ban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

A Csoport bevételei biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket, ezért likviditási problémák nem várhatók. Az ingatlanfejlesztési projekteket a vállalat vezetése a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat időben biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2019. és 2018. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2019. és 2018. december 31-ére vonatkozóan:

2019. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	10.582	30.394	84.795	125.771
Szállítók	-	678	-	-	678
Adókötelezettség	-	309	-	-	309
Egyéb kötelezettségek	-	4.440	192	2.443	7.075
Pénzügyi kötelezettségek	-	16.009	30.586	87.238	133.833
2018. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	5.475	22.088	58.044	85.607
Szállítók	-	1.250	-	-	1.250
Adókötelezettség	-	136	-	-	136
Egyéb kötelezettségek	-	4.372	157	979	5.508
Pénzügyi kötelezettségek	-	11.233	22.245	59.023	92.501

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat.

* Hitelek és a kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözete együttesen.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

27. Tőkeközvetítés kezelése

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

Az iparágban szokásos eljárással összhangban a vállalat vezetése az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a pénzügyi adósság és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A Csoport célja, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,60 alatt tartsa (összhangban a hitelszerződések előírásaival).

28. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszoigálatató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk. Az első tárgyalást 2019. április 16-án, a másodikat 2019. június 18-án, a harmadikat 2019. szeptember 19-én tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. Ezen eljárás utolsó tárgyalására és az eljárás befejezésére 2019. november 12. napján, míg az ítélethirdetésre 2019. december 12. napján került sor, melyben a bíróság hatályon kívül helyezte a Pest Megyei Kormányhivatal által az északi terület kármentesítésére előírt határidő meghosszabbításáról hozott határozatot és új eljárásra utasította a Kormányhivatalt.

29. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2019. április 29-én megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2018. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 251.757 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 15.083 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 126 HUF, összesen 1.270.407 ezer HUF (3.938 ezer EUR 2019. április 29-ei árfolyamon), dolgozói részvényenként 42 HUF, összesen 52.533 ezer HUF (163 ezer EUR 2019. április 29-ei árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2019. május 15. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2019. május 8-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

30. Fordulónap utáni események

Strukturált részvény-visszavásárlási program

A Társaság a 2020. február 6-án kiadott rendkívüli tájékoztatásával összhangban strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót tervezett végrehajtani, amelynek során 33 000 000 EUR összértékben részvényeket vásárolna vissza a Társaság részvényeseitől a Cégcsoport tőkeszerkezetének javítása céljából. Az igazgatótanács 2020. március 2-ára összehívta a Társaság közgyűlését, mely a tranzakcióhoz szükséges felhatalmazásokat megadta az igazgatótanács részére.

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság Igazgatótanácsa 2020. március 19-én, figyelembe

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

vége a Magyarországon kialakult helyzetet, a koronavírus-járvány miatt eddig bevezetett és esetlegesen bevezetésre kerülő jövőbeni intézkedéseket, ezen intézkedéseknek és eseményeknek a tervezett tranzakcióban történő részvételre és a tranzakció lebonyolítására gyakorolt lehetséges hatásait, továbbá a járvány miatt esetlegesen később kialakuló gazdasági helyzetet, arra a döntésre jutott, hogy a kialakult rendkívüli körülmények között, alkalmazva a meghirdetett tájékoztató VIII. pontjában (meghiúsulás) foglalt lehetőséget, nem hajtja végre a strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót.

A tranzakció visszavonása mellett az Igazgatótanács javaslatot tesz a törzsrésztvényesek javára a 2020. április 30-án megtartandó közgyűlésre a korábbi előrejelzések szerint a 2019. üzleti év pro-forma eredménye alapján várható 4.448.700 EUR osztalék kifizetésére, továbbá a visszavont tranzakcióra elkülönített összeg terhére további 25.597.442 EUR osztalék kifizetésére, tehát mindösszesen 30.046.142 EUR (törzsrésztvényenként 2,98 EUR/részvény) osztalék kifizetésére. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. A tranzakcióra elkülönített keretből fennmaradó összeg kifizetését a jelen gazdasági előrejelzések mellett az Igazgatótanács nem javasolja.

Peres eljárás

Az üzleti jelentésben bemutatott peres eljáráshoz kapcsolódóan 2020. januárban a Pest Megyei Kormányhivatal rendkívüli perorvoslati eljárás keretében ún. felülvizsgálati kérelmet nyújtott be jogszabálysértésre hivatkozva a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet ellen, melyet 2020. februárban indoklás nélkül visszavont. Ennek megfelelően a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet elleni rendkívüli perorvoslati eljárás megszűnt, a jogerős közigazgatási bírósági ítélet hatályos maradt, így tehát a Pest Megyei Kormányhivatal új eljárás lefolytatására köteles.

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2019. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2020. március 19-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 2,98 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2020. április 30-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 183.958 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

31. A magyar számviteli törvény szerinti kiegészítő információk

A pénzügyi kimutatások aláírásáért és elkészítéséért felelős személyek:

A Társaság pénzügyi kimutatásainak aláírására és jóváhagyására jogosult személyek a következők:

Név: Kocsány János
Pozíció: vezérigazgató
Lakcím: 1038 Budapest, Ékszer utca 4.

Az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személy:

Név: Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám: MKVK-007117

Könyvvizsgáló és a könyvvizsgálói díjak:

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (cím: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C ép.). A könyvvizsgálói jelentés aláírásáért felelős személy:

Név: Kékesi Péter
Regisztrációs szám: MKVK-007128

A Társaság 2019. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 16.000 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 13.050 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 3.500 euró volt 2019-ben.

32. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az 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 - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.