

**Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai  
Részvénytársaság**

**Éves beszámoló**

2008. december 31.

## Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 5.928.927 euró a mérleg szerinti eredmény 164.162 euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

2.) A Társaság 2007. évi éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2008. április 30-án korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

### A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

3.) Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

### A könyvvizsgáló felelőssége

4.) A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

5.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódik, és nem tartalmazza egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

6.) Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

### Vélemény

7.) A könyvvizsgálat során a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon alkalmazott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. március 30.



Ernst & Young Kft.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Szarvas Hajnalka  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 005105

1	3	7	8	3	8	2	2	6	8	2	0	1	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjele

0	1	-	2	0	-	0	0	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**Graphisoft Park SE Európai Rt**

a vállalkozás megnevezése

**1031 Budapest Záhony utca 7**

a vállalkozás címe, telefonszáma

**2008. december 31.**

## **Éves beszámoló**

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001008-00139416-00100003

Keltezés: Budapest, 2009. március 30.

  
a vállalkozás vezetője

(képviselője)

"A" Mérleg

1 / 1

Eszközök(aktívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)</b>	<b>1 846 519</b>		<b>1 881 517</b>
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)			33 547
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok			33 547
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)			1 451
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			1 451
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sor)	1 846 519		1 846 519
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 846 519		1 846 519
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló váll-ban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2009. március 30.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
 1031 Budapest, Záhony u. 7.  
 Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
 Adószám: 13783822-2-41  
 12001008-00139416-00100003

*Kocsány László*

a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

Statistikai számjеле: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE Európai Rt

2008. december 31.

"A" Mérleg

1 / 2

Eszközök(aktívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	<b>B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)</b>	<b>3 918 875</b>		<b>3 877 501</b>
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sor)	3 830 541		3 793 158
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 809 901		3 789 954
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	20 640		3 204
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sor)	88 334		84 343
50.	Pénztár, csekkek			1 734
51.	Bankbetétek	88 334		82 609
52.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sor)</b>	<b>25</b>		<b>169 909</b>
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	25		169 753
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			156
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)</b>	<b>5 765 419</b>		<b>5 928 927</b>

Budapest, 2009. március 30.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001008-00139416-00100003

*Kocsányi Odon*  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE Európai Rt

2008. december 31.

"A" Mérleg


1 / 3

Források (passzívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	<b>D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)</b>	<b>5 727 767</b>		<b>5 891 929</b>
58.	I. JEGYZETT TŐKE	212 633		212 633
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	4 550		4 550
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	4 150 926		5 515 134
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Követelések értékelési különbözete			
66.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 364 208		164 162
68.	<b>E. Céltartalékok (69.-71. sor)</b>			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	<b>F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)</b>	<b>27 642</b>		<b>23 355</b>
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (88.+69.+70. sor)			
74.	Hátrasorolt köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
76.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2009. március 30.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001008-00139416-00100003



"A" Mérleg

1 / 4

Források (passzívák)

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sor)			
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsátások			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89.-97. sorok)	27 642		23 355
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	21 370		743
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben			
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6 272		22 612
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	10 010		13 643
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 010		13 643
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	5 765 419		5 928 927

Budapest, 2009. március 30.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001008-00139416-00100003

*Kocsányi János*

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statistikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE Európai Rt

2008. december 31.

**"A" Eredménykimutatás**  
**(Összköltség eljárással)**  
**2 / 1**

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			200 603
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)</b>			<b>200 603</b>
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)</b>			
<b>III.</b>	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>			<b>5</b>
<b>III/a.</b>	<b>Ebből: visszaírt értékvesztés</b>			
5	Anyagköltség	1 091		
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	73 347		78 825
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	438		467
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
<b>IV.</b>	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)</b>	<b>74 876</b>		<b>79 292</b>
10.	Béreköltség	47 742		116 969
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	82		4 314
12.	Bérfelrakások	14 574		37 664
<b>V.</b>	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)</b>	<b>62 398</b>		<b>158 947</b>
<b>VI.</b>	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>			<b>4 267</b>
<b>VII.</b>	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>			<b>4 333</b>
<b>VII/a.</b>	<b>Ebből: értékvesztés</b>			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-137 274</b>		<b>-46 231</b>

Budapest, 2009. március 30.

*János János*  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001008-00130416-00100002

Statistikai számjele: 13783822-6820-115-01

Cégjegyzék száma: 01-20-000002

Graphisoft Park SE Európai Rt

2008. december 31.

**"A" Eredménykimutatás  
(Összköltség eljárással)  
2 / 2**

adatok EUR-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 499 901		
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	102		160 736
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			158 855
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 769		74 019
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
<b>VIII.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>1 505 772</b>		<b>234 755</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankberétek értékesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4 290		17 522
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
<b>IX.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>4 290</b>		<b>17 522</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)</b>	<b>1 501 482</b>		<b>217 233</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	<b>1 364 208</b>		<b>171 002</b>
<b>X.</b>	<b>RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK</b>			
<b>XI.</b>	<b>RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK</b>			
<b>D.</b>	<b>RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>			
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±C±D)</b>	<b>1 364 208</b>		<b>171 002</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>			<b>6 840</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)</b>	<b>1 364 208</b>		<b>164 162</b>
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)</b>	<b>1 364 208</b>		<b>164 162</b>

Budapest, 2009. március 30.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001008-00139416-00100003

# **GRAPHISOFT PARK SE**

**2008. évi éves beszámoló**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

## I. Általános

### 1. A vállalkozás bemutatása:

#### Működési forma:

Európai Részvénytársaság

#### Alapítás, alakulás időpontja:

A Társaság a Graphisoft SE Európai Részvénytársaságból alakult kiválással. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2006. augusztus 21-én jegyezte be 01-20-000002 számú cégjegyzékszámon.

#### Székhely:

1031 Budapest, Záhony u. 7.

#### Tevékenységi kör:

6399'08	M.n.s. egyéb információs-szolgáltatás
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832'08	Ingtatlankezelés
7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740'08	Immateriális javak kölcsönzése
8110'08	Építmény üzemeltetés
8230'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8299'08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

#### Részvényinformációk:

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

A következő táblázat a tulajdonosi struktúrát mutatja be a Társaság nyilvántartásai szerint:

Részvényes*	2007. december 31.		2008. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	2.709.969	25,49	3.185.125	29,96
Tari István Gábor	1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Hornung Péter	530.426	5,00	530.426	5,00
Concorde Alapkezelő Zrt.	719.537	6,77	905.674	8,52
Egyéb részvényesek	5.369.899	50,50	4.708.606	44,28
Saját részvények	227.514	2,14	227.514	2,14
<b>Összesen:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>

\* 5%-nál nagyobb részesedéssel rendelkező részvényesek, egyéb részvényesek és saját részvények.

## 2. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

A Társaság kapcsolt vállalkozásai 2008. december 31-én a következők:

	Alapítás	Jegyzett tőke (HUF)	Saját tőke (HUF)	Mérleg szerinti eredmény (HUF)
Graphisoft Park Kft.	2005. november	64.000.000	5.516.928.842	405.267.008
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. október	1.000.000.000	971.136.905	- 28.628.735
GP3 Kft.	2008. április	1.000.000	- 68.796	- 1.068.796
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000.000	9.191.074	- 808.926

A Társaság leányvállalatainak székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

A Graphisoft Park SE kizárólagos tulajdonosa a Graphisoft Park Kft-nek. A Graphisoft Park Kft. kizárólagos tulajdonosa a Graphisoft Park Universitas Kft-nek, a Graphisoft Park Services Kft-nek és a GP3 Kft-nek.

A Társaság konszolidált éves beszámolót készít. A 2008. évi konszolidált éves beszámoló a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a Társaság hivatalos honlapján ([www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com)) kerül publikálásra.

## 3. A számviteli politika fő vonásai

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel. A mérleg fordulónapja az üzleti év december 31. napja.

A társaság a számviteli törvény előírásainak megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A társaság könyveit euróban (EUR) vezeti. Az eltérő pénznemre szóló eszközök, források euró értékének meghatározásakor alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank által közzétett devizaárfolyam.

A beszámoló formáját a számviteli törvény alapján határoztuk meg, mely szerint vállalkozásunk A típusú éves beszámolót készít. A mérleg, a számviteli törvény szerinti tagoláson túl tovább nem részletezett, az arab számmal jelzett tételeket egy-egy csoporton belül nem vonjuk össze, mint ahogy azokat az arab számmal jelzett sorokat sem hagyjuk el, amelyeknél adat sem a tárgyévben, sem az előző évben nem szerepel.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét az üzleti évben elszámolt értékesítés nettó árbevételének, az eszközök között állományba vett saját teljesítmények értékének, az egyéb

bevételeknek, valamint az üzleti évben elszámolt anyagjellegű ráfordítások, személyi jellegű ráfordítások, értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítások együttes összegének különbözeteként (össz költség eljárással) állapítjuk meg.

Az értékcsökkenés elszámolásánál az eszközök várható használati ideje alapján meghatározott leírási kulcsokat alkalmazza. A 100 ezer Ft alatti tárgyi eszközök használatba vételkor teljes egészében költségként elszámolásra kerülnek.

A számviteli alapelvektől a társaság nem tér el.

#### **4. Vagyoni és pénzügyi helyzet**

Az eszközök és források összetételének változását az 1. számú melléklet, a vagyoni helyzetet, továbbá a vagyon működés hatékonyságát jelző mutatókat és azok változását a 2.számú melléklet táblázatai tartalmazzák.

A Társaság pénzügyi helyzetére, a likviditásra és a fizetőképességre, továbbá a jövedelmezőség alakulására jellemző mutatókat és értékük időbeli alakulását a 3. számú melléklet táblázatai tartalmazzák.



## II. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1. Befektetett eszközök

#### 1.1 Tárgyi eszközök és immateriális javak

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értéke a 4. számú mellékletben foglaltak szerint alakult a beszámolási időszakban.

#### 1.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei az alábbiakból tevődnek össze:

Vállalkozás	Adatok: EUR-ban	
	2007.12.31	2008.12.31
Graphisoft Park Kft.	1.846.519	1.846.519
<b>Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban</b>	<b>1.846.519</b>	<b>1.846.519</b>

### 2. Forgóeszközök

#### 2.1 Követelések

Megnevezés	Adatok: EUR-ban	
	2007.12.31	2008.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3.809.901	3.789.954
Egyéb követelések	20.640	3.204
<b>Követelések</b>	<b>3.830.541</b>	<b>3.793.158</b>

A követelések 2008.12.31-i értékéből 3.753.120 EUR a Graphisoft Park Kft.-vel szembeni kölcsön, 36.834 EUR a vevőkkel szembeni, és 3.204 EUR az egyéb követelés (áfa visszaigénylés).

#### 2.2 Értékpapírok

Értékpapírok között 227.514 db visszavásárolt saját részvény szerepel nulla EUR könyv szerinti értéken.

### 2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok EUR-ban

Megnevezés	2007.12.21	2008.12.31
Árbevételek aktív időbeli elhatárolása	0	10.763
Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása	0	158.990
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	159
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>169.909</b>

A kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása a Graphisoft Park Kft-vel szembeni elhatárolt kamatokat tartalmazza.

## 3. Források

### 3.1. Saját tőke

Adatok: EUR-ban

Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31	Változás
Jegyzett tőke	212.633	212.633	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	4.150.926	5.515.134	1.364.208
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	1.364.208	164.162	- 1.200.064
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>5.727.767</b>	<b>5.891.929</b>	<b>164.162</b>

A Társaság által visszavásárolt saját részvények adatai az alábbiak:

Adatok: EUR-ban

Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31
Darabszám	227.514	227.514
Névérték / db (EUR)	0,02	0,02
Névérték	4.550	4.550
Könyv szerinti érték	0	0

A saját részvényeket bekerülési költségen tartja nyilván a Társaság. Mivel a Társaság a saját részvényekhez a kiválás során jutott hozzá, bekerülési költségük 0.

### 3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: EUR-ban

Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31
Szállítók	21.370	743
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.272	22.612
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>27.642</b>	<b>23.355</b>

**3.2. Passzív időbeli elhatárolások**

Adatok: EUR-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2007.12.31</b>	<b>2008.12.31</b>
Könyvvizsgálati díj	10.000	9.000
Tőzsdei szolgáltatások	0	4.445
Egyéb időbeli elhatárolás	10	198
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>10.010</b>	<b>13.643</b>

### III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

#### 1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság tárgyévi nettó árbevétele 200.633 EUR, ami kizárólag a leányvállalatai számára nyújtott menedzsment és ügyviteli szolgáltatásokból származik.

#### 2. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Adatok: EUR-ban

Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31
Könyvvizsgálati díj	20.660	18.049
Tőzsdei költség	45.346	28.134
Számviteli szolgáltatás	7.341	2.096
Jogi költségek	0	1.937
Informatikai eszközök karbantartása	0	6.467
Egyéb igénybevett szolgáltatások	0	22.142
<b>Igénybevett szolgáltatások értéke</b>	<b>73.347</b>	<b>78.825</b>

A Társaság a tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költséget nem számolt el. A Társaság a tárgyévben támogatást nem vett igénybe.

#### 3. Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt bevételek, ráfordítások

Adatok: EUR-ban

Megnevezés	2007.12.31.	2008.12.31.
Árbevétel	0	200.603
Kamatbevétel	0	158.855
<b>Bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>359.458</b>

#### 4. Társasági adó

A társasági adó megállapításánál - az értékelés következtében alkalmazandó - módosító tételek ismertetése:

Adatok: EUR-ban

	2007.12.31.	2008.12.31.
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.364.208</b>	<b>171.002</b>
<b>Adóalap csökkentő tételek összesen</b>	<b>1.499.901</b>	<b>175.269</b>
Kapott osztalék	1.499.901	0
Előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	0	87.562
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	0	4.267
Helyi iparüzési adó ráfordításként elszámolt összege	0	4.012
Kapcsolt vállalkozástól kapott bevételként elszámolt kamat	0	79.428
<b>Adóalap növelő tételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>4.267</b>
A számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés	0	4.267
<b>Adóalap</b>	<b>- 135.693</b>	<b>0</b>
<b>Társasági adó</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1.364.208</b>	<b>164.162</b>

Vállalkozásunk adózás előtti eredménye 171.002 EUR, melyre vonatkozóan a társaságokat terhelő különadó összege 6.840 EUR.

## IV. Tájékoztató kiegészítések

### 1. Létszám, javadalmazás

A Társaság a tárgyév júliusától négy főállású munkavállalót foglalkoztatott (az előző évben munkavállalót nem foglalkoztatott).

Év	Átlagos állomány (fő)		Béreköltség (EUR)		Személyi jellegű egyéb költség (EUR)	
	2007.12.31	2008.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2007.12.31	2008.12.31
<b>Főállású dolgozó</b>	0	4	0	53.241	0	4.314
<b>Vezető tisztviselő</b>	5	5	47.742	63.729	82	0

A vezető tisztviselőknek fizetett díj az igazgatótanácsi és auditbizottsági tiszteletdíjakat tartalmazza.

### 2. Vezető tisztviselők, igazgatóság, audit bizottság

#### Az Igazgatótanács (IT) tagjai:

Kocsány János	vezérigazgató	(1038 Budapest, Márton út 36.)
Bojár Gábor	vezető tisztviselő	(1125 Budapest, Lóránt u. 14.)
Hornung Péter	vezető tisztviselő	(1125 Budapest, Óra út. 5.)
Dr. Kálmán János Miklós	vezető tisztviselő	(1126 Budapest, Tartsay V. u. 5/b.)
Moskovits Péter	vezető tisztviselő	(1016 Budapest, Berényi u. 6/b.)
Vásárhelyi István	vezető tisztviselő	(1028 Budapest, Gerecse u. 35.)

#### Az Audit Bizottság tagjai:

Dr. Kálmán János Miklós	vezető tisztviselő	(1126 Budapest, Tartsay V. u. 5/b.)
Moskovits Péter	vezető tisztviselő	(1016 Budapest, Berényi u. 6/b.)
Vásárhelyi István	vezető tisztviselő	(1028 Budapest, Gerecse u. 35.)

**Az igazgatók és a kulcsvezetők érdekeltségei a Graphisoft Park SE-ben:**

Név	Pozíció	2007. december 31.		2008. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Bojár Gábor	az IT elnöke	2.709.969	25,49	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	100.000	0,94	168.913	1,59
<b>Összesen</b>		<b>3.353.895</b>	<b>31,56</b>	<b>3.897.964</b>	<b>36,68</b>

**3. Környezetvédelem**

A Társaság a környezet védelmét szolgáló tárgyi eszközökkel, veszélyes hulladékokkal, környezetre káros anyagokkal nem rendelkezik.

**4. Beszámolókészítés, könyvvizsgálat**

A Társaság beszámolóját Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója (MKVK száma: 006773) és Ponák Csilla (PM reg. szám:159905), a Társaság főkönyvelője készítette.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, választott könyvvizsgálója az Ernst and Young Kft., Szarvas Hajnalka (MKVK szám:005105 ). A Társaság éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 18.000 EUR (a Társaság konszolidált beszámolójával együtt). A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság számára az üzleti év során.

## V. Cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban

Sor.	Megnevezés	Előj.	2007.12.31	2008.12.31
1.	Adózás előtti eredmény	+ / -	1.364.208	171.002
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	4.267
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ / -	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ / -	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ / -	15.498	-20.627
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+ / -	-351.818	16.340
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása	+ / -	-4.994	3.633
9.	Vevőkövetelés változása	- / +	0	0
10.	Forgóeszközök.(vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- / +	-948.385	37.383
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- / +	0	-169.884
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	0	-6.840
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	0	0
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>		<b>74.509</b>	<b>35.274</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	0	-39.265
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16.	Kapott osztalék , részesedés	+	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>		<b>0</b>	<b>-39.265</b>
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
19.	Hitelfelvétel	+	0	0
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése	+	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
23.	Kötvény visszafizetés	-	0	0
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés	-	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök	-	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	0	0
27.	Alapítókkal szembeni kötelezettség változása	-	0	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>74.509</b>	<b>-3.991</b>

Budapest, 2009. március 30.

GRAPHISOFT PARK SE  
 1031 Budapest, Záhony u. 7.  
 Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
 Adószám: 13783822-2-41  
 12001008-00139416-00100003

*Kocsány János*  
 A vállalkozás képviselője



Eszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Résarány (%)	Összeg (EUR)	Résarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	1 846 519	32,03	3 324 637	56,07	180,05
Immateriális javak			33 547	0,57	
Tárgyi eszközök			1 451	0,02	
Befektetett pénzügyi eszközök	1 846 519	32,03	3 289 639	55,48	178,15
<b>Forgóeszközök</b>	3 918 875	67,97	2 434 381	41,06	62,12
Készletek					
Követelések	3 830 541	66,44	2 350 038	39,64	61,35
Értékpapírok					
Pénzeszközök	88 334	1,53	84 343	1,42	95,48
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	25	0,00	169 909	2,87	679 636,00
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN</b>	5 765 419	100,00	5 928 927	100,00	102,84

Források összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Résarány (%)	Összeg (EUR)	Résarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	5 727 767	99,35	5 891 929	99,38	102,87
Jegyzett tőke	212 633	3,69	212 633	3,59	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	4 150 926	72,00	5 515 134	93,02	132,87
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	1 364 208	23,66	164 162	2,77	12,03
<b>Céltartalékok</b>					
<b>Kötelezettségek</b>	27 642	0,48	23 355	0,39	84,49
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	27 642	0,48	23 355	0,39	84,49
<b>Passzív időbeli elhatározások</b>	10 010	0,17	13 643	0,23	136,29
<b>FORRÁSOK(PASSZIVAK)ÖSSZESEN</b>	5 765 419	100,00	5 928 927	100,00	102,84

Graphisoft Park SE Európai Rt  
 Üzleti év: 2008

Befektetett eszközök összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
<b>Immateriális javak</b>			33 547	1,01	
Alapítás átszervezés aktivált értéke					
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
Vagyon értékű jogok			33 547	1,01	
Szellemi termékek					
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek					
Immateriális javak érték helyesbítése					
<b>Tárgyi eszközök</b>			1 451	0,04	
Ingyen szerzett ingatlancs és a kapcs. vagyoni értékű jogok					
Műszaki berendezések, gépek, járművek					
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			1 451	0,04	
Tenyészállatok					
Beruházások, felújítások					
Beruházásokra adott előleg					
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	1 846 519	100,00	3 289 639	98,95	178,15
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 846 519	100,00	1 846 519	55,54	100,00
Tartósan adott kölcsön kapcsolt váll. -ban			1 443 120	43,41	
Egyéb tartós részesedés					
Tartósan adott kölcsön e. rész. visz. álló váll.					
Egyéb tartósan adott kölcsön					
Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír					
Befektetett pénzügyi eszközök érték h.					
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési kül.					
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	1 846 519	100,00	3 324 637	100,00	180,05

**Forgóeszközök összetétele**

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
<b>I. Készletek</b>					
Anyagok					
Befejezetlen termelés és félkész termékek					
Növendék-,hízó-és egyéb állatok					
Késztermékek					
Áruk					
Készletre adott előlegek					
<b>II. Követelések</b>	3 830 541	97,75	2 350 038	96,54	61,35
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból					
Követelések kapcs. vállalkozással szemben	3 809 901	97,22	2 346 834	96,40	61,60
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Váltókövetelések					
Egyéb követelések	20 640	0,53	3 204	0,13	15,52
Követelések értékelési különbözete					
Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.					
<b>III. Értékpapírok</b>					
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
Egyéb részesedés					
Saját részvények, saját üzletrészek					
Forgatási célú hitelv. megtestesítő értékpapír					
Értékpapírok értékelési különbözete					
<b>V. Pénzeszközök</b>	88 334	2,25	84 343	3,46	95,48
Pénztár, csekkek			1 734	0,07	
Bankbetétek	88 334	2,25	82 609	3,39	93,52
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>3 918 875</b>	<b>100,00</b>	<b>2 434 381</b>	<b>100,00</b>	<b>62,12</b>

**Aktív időbeli elhatárolások összetétele**

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	25	100,00	169 753	99,91	679 012,00
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.			156	0,09	
Halasztott ráfordítások					
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>25</b>	<b>100,00</b>	<b>169 909</b>	<b>100,00</b>	<b>679 636,00</b>

Graphisoft Park SE Európai Rt  
 Üzleti év: 2008

Saját tőke összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Jegyzett tőke	212 633	3,71	212 633	3,61	100,00
Ebből: visszavásárolt tulaj. rész. névértéken	4 550	0,08			
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	4 150 926	72,47	5 515 134	93,60	132,87
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	1 364 208	23,82	164 162	2,79	12,03
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>5 727 767</b>	<b>100,00</b>	<b>5 891 929</b>	<b>100,00</b>	<b>102,87</b>

Céltartalékok összetétele

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Céltartalék a várható kötelezettségekre					
Céltartalék a jövőbeni költségekre					
Egyéb céltartalék					
<b>Céltartalékok összesen</b>					

Graphisoft Park SE Európai Rt  
 Üzleti év: 2008

**Kötelezettségek összetétele**

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
<b>Hátrasorolt kötelezettségek</b>					
Hátrasorolt köt.-ek kapcs.t váll. szemben					
Hátrasorolt köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. sz.					
Hátrasorolt köt.-ek e. gazdálkodóval szemben					
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>					
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
Átváltoztatható kötvények					
Tartozások kötvénykibocsátások					
Beruházási és fejlesztési hitelek					
Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szembe					
Tartós köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. szembe					
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek					
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	27 642	100,00	23 355	100,00	84,49
Rövid lejáratú kölcsönök					
- Ebből: az átváltoztatható kötvények					
Rövid lejáratú hitelek					
Vevőtől kapott előlegek					
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	21 370	77,31	743	3,18	3,48
Váltótartozások					
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben					
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz			815	3,49	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6 272	22,69	21 797	93,33	347,53
Kötelezettségek értékelési különbözete					
Származékos ügyletek negatív értékelési kül					
<b>Kötelezettségek összesen</b>	27 642	100,00	23 355	100,00	84,49

**Passzív időbeli elhatárolások összetétele**

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (EUR)	Részarány (%)	Összeg (EUR)	Részarány (%)	
Bevételek passzívú időbeli elhatárolása					
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	10 010	100,00	13 643	100,00	136,29
Halasztott bevételek					
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	10 010	100,00	13 643	100,00	136,29

VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1 846 519 5 765 419	3 324 637 5 928 927	32,03	56,07	175,08
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	3 918 875 5 765 419	2 434 381 5 928 927	67,97	41,06	60,41
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	5 727 767 1 846 519	5 891 929 3 324 637	310,19	177,22	57,13
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	5 727 767 0	5 891 929 1 451	0,00	406059,89	0,00
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	5 727 767 5 765 419	5 891 929 5 928 927	99,35	99,38	100,03
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	27 642 5 765 419	23 355 5 928 927	0,48	0,39	82,16
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	0 5 765 419	0 5 928 927	0,00	0,00	0,00
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	27 642 5 765 419	23 355 5 928 927	0,48	0,39	82,16

VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	0 5 765 419	200 603 5 928 927	0,00	0,03	0,00
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	0 0	200 603 1 451	0,00	138,25	0,00
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	0 0	200 603 0	0,00	0,00	0,00
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	0 5 727 767	200 603 5 891 929	0,00	0,03	0,00

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Lidviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	3 918 875 27 642	2 434 381 23 355	14177,25	10423,38	73,52
Lidviditási mutató II. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	3 918 875 27 642	2 434 381 23 355	14177,25	10423,38	73,52
Lidviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	88 334 27 642	84 343 23 355	319,56	361,13	113,01
Lidviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	88 334 27 642	84 343 23 355	319,56	361,13	113,01

Graphisoft Park SE Európai Rt  
Üzleti év: 2008

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	3 830 541 27 642	2 350 038 23 355	13857,68	10062,25	72,61
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	27 642 5 765 419	23 355 5 928 927	0,48	0,39	82,16
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	-137 274 27 642	-46 231 23 355	-496,61	-197,95	39,86
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u> Szállítók	0 21 370	0 743	0,00	0,00	0,00
Vevők átfutási ideje	<u>Átlagos vevő állomány</u> Nettó árbevétel	0 0	0 200 603	0,00	0,00	0,00
Szállítók átfutási ideje	<u>Átlagos szállítói állomány</u> Anyagjellegű ráfordítások	10 685 74 876	11 057 79 292	52,09	50,90	97,71

ADÓSSÁGSZOLGÁLAT

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év EUR	Tárgyév EUR	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Kamatfedezet	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Fizezett kamatok és kjr.	-137 274 0	-46 231 0	0,00	0,00	0,00
Kamat,adó és értékcs. előtti fedezet( EBITDA fed)	<u>Üzemi tev. eredménye+écs.</u> Fizezett kamatok és kjr.	-137 274 0	-41 964 0	0,00	0,00	0,00
Cash Flow fedezet	<u>Adózott eredmény+amortizáció</u> Fizezett kamatok és kjr.	1 364 208 0	168 429 0	0,00	0,00	0,00
Adósság visszafizető képesség	<u>Adózott eredmény+amortizáció</u> Kötelezettségek	1 364 208 27 642	168 429 23 355	4935,27	721,17	14,61

Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének és nettó értékének változása

Megnevezés	Bruttó érték			Nyitó érték	Záró	Értékcsökkenés				Záró	Nettó érték	
	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás			Terv szerinti	Növekedés		Csökkenés			Átsorolás
							Terven felelő	Kisértékű				
Alapítás-át szervezés aktiváit értéke				0							0	0
Kisérleti fejlesztés aktivált értéke				0							0	0
Vagyoni értékű jogok	36 857				36 857			3 310				33 547
Szellemi termék				0							0	0
Üzleti vagy cégérték				0							0	0
Immateriális javakra adott előlegek				0							0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése				0							0	0
Kisértékű immateriális javak				0							0	0
<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>0</b>	<b>36 857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 857</b>	<b>0</b>	<b>3 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 310</b>	<b>33 547</b>
Ingtalanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok				0							0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek				0							0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	2 408			2 408			957			957	1 451
Tenyészállatok				0							0	0
Beruházások, felújítások				0							0	0
Beruházásokra adott előlegek				0							0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				0							0	0
Kisértékű tárgyi eszközök				0							0	0
<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>2 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 408</b>	<b>0</b>	<b>957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>957</b>	<b>1 451</b>
Mindösszesen:	0	39 265	0	0	39 265	0	4 267	0	0	0	4 267	34 998

adatok EUR-ban



# ÜZLETI JELENTÉS

## a Graphisoft Park SE 2008. évi tevékenységéről

### Általános áttekintés:

A Graphisoft Park SE az ingatlanfejlesztési és menedzselési tevékenységét - ami a cégcsoport kizárólagos üzleti tevékenysége - leányvállalatai útján gyakorolja. Az üzleti tevékenység bemutatását a Graphisoft Park SE konszolidált éves beszámolója, illetve a Társaság leányvállalatainak éves beszámolóit tartalmazzák.

A Graphisoft Park SE önálló tevékenységei a 2008-as pénzügyi évben a következők voltak:

- a Graphisoft Park csoport irányítása a holding funkciók ellátásával, ideértve a következőket: a csoport stratégiai irányítása, csoport szintű jelentések elkészítése, tőzsdei és befektetői kapcsolattartás.
- menedzsment (ügyvezetés) és ügyviteli szolgáltatások (kontrolling, könyvvitel, bérszámfejtés, egyéb pénzügyi és általános adminisztráció) biztosítása az üzleti tevékenységet végző leányvállalatok számára.

### A 2008. év eseményei:

2008. augusztus 1-jével az ügyvezetési és ügyviteli tevékenységek teljeskörűen integrálásra kerültek a Graphisoft Park SE-be a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.-ből, illetve a korábbi külső könyvelés a GEN Kft.-től. A Társaság létszáma 4 főre nőtt. A Társaság 201 ezer eurós éves árbevétele kizárólag a leányvállalatok felé piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik.

A Társaság az év őszén új integrált ügyviteli rendszert vezetett be.

### 2009. évi események, tervek:

A Társaság 2009. márciusában a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. tőzstőkéjét 436 millió forinttal, 500 millió forintra emelte. A mérlegkészítésig más lényeges esemény a Társaság üzletmenetében nem történt.

A Társaság a 2009-es évre vonatkozóan tevékenységben változtatást nem tervez. Nem azonosítottunk olyan kockázati és bizonytalansági tényezőket, amelyek a Társaság üzletmenetére lényeges kihatással lennének.

## Egyéb információ

A Társaság Alapszabálya, amely tartalmazza - többek között - a vezető tisztségviselőkre kinevezésére, elmozdítására, hatáskörére, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat, a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a Társaság hivatalos honlapján ([www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com)) érhető el.

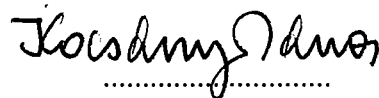
A Társaság vállaltirányítási nyilatkozatot tesz közzé a Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltaknak megfelelően. A 2008. évi nyilatkozat a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a Társaság hivatalos honlapján ([www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com)) kerül publikálásra.

A Társaság fejlődésének, teljesítményének és helyzetének átfogó bemutatásához nem kulcsfontosságú információkat az éves beszámoló kiegészítő mellékletében mutatjuk be. Az éves beszámolóban és üzleti jelentésben azokat az információkat mutatjuk be, amelyek a Társaságra értelmezhetőek és relevánsak.

*Nyilatkozat - A legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*

Budapest, 2009. március 30.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
1031 Budapest, Záhony u. 7.  
Telefon: 437-3040; Fax: 368-6067  
Adószám: 13783822-2-41  
12001068-00139416-00100003



.....  
Kocsány János  
Vezérigazgató

