

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2017



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink,

A 2017 során átadott 8.000 m² új, és csaknem 100%-ban bérbe adott épületekből származó többletbevételnek köszönhetően a 2017. évben az egy évvel korábbit több mint 1,1 millió euróval meghaladó árbevételt értünk el a működési költségek mintegy 400 ezer eurós növekedése mellett. Az EBITDA értéke így 700 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál, **9,5 millió euró**ra emelkedett. Az üzemi eredmény az előző évinél magasabb értékcsökkenési leírást figyelembe véve ennél kisebb mértékben, 300 ezer euróval emelkedett. A pénzügyi eredmény nem változott jelentősen, így az adózás előtti eredmény is 300 ezer euróval növekedett az egy évvel korábbihoz képest. Az adófizetési kötelezettség 300 ezer euróval csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel a Társaság 2017. július 31-hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá alakult, így a tárgyidőszakban csak eddig az időpontig állt fenn társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség. Fentieknek megfelelően az egy évvel korábbit 600 ezer euróval meghaladó, **3,8 millió euró** nettó nyereséget értünk el 2017-ben.

A Graphisoft Park SE szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól - a korábbi, és ebben a jelentésünkben is alkalmazott gyakorlattól eltérően - nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értébecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Az osztalékfizetés alapjául ugyanakkor továbbra is a Graphisoft Park SE egyedi beszámolója szolgál, amely a korábbi gyakorlat szerint számolt konszolidált eredményeinket jól közelítette, így annak alapján a várható osztalék is becsülhető volt. Az új osztalékfizetési és SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolók azonban ettől lényegesen eltérhetnek, ezért nem lesznek alkalmasak a várható osztalék becslésére. Erre figyelemmel a SZIT szabályok szerint konszolidált beszámoló mellett továbbra is közzéteszük majd a korábbi gyakorlat szerint készült pénzügyi kimutatásainkat is (amelyben a költségként jelentkező értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek az ingatlanok). A „pro forma” beszámolók adózott eredménye jól áttekinthetően mutatja be a csoport működési eredményeit, és a Társaság vezetésének szándékai szerint a jövőben is az osztalékpolitika tervezésének alapjául szolgál, mely természetesen figyelemmel lesz a SZIT szabályok maradéktalan betartására is. Jövőre vonatkozó becsléseinket pedig kizárólag a korábbi gyakorlat szerint készítjük, egyrészt részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából (a SZIT státusz megszerzésével az osztalék a mindenkor adózott eredmény 90%-a lesz), másrészt mert nem vállalkozhatunk az ingatlanpiaci értékelések jövőbeli változásainak becslésére, mely értékelések az új szabályok szerint számítandó eredményeket lényegesen befolyásolják.

Ahogy arról 2017. december 18-án tájékoztatást tettünk közzé, 2018-tól a társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek. Ez a változás évente mintegy 300 ezer euróval csökkenti a Társaság működési költségeit, amely a későbbiekben az értékcsökkenésben kerül elszámolásra. Az alábbiakban az eszerint frissített 2018-ra várható eredményeinket mutatjuk be. Továbbá tekintettel arra, hogy a déli területen folyó fejlesztések 2018-ban csak a második félévétől lesznek hatással eredményeinkre, és így 2019 lesz az első év, amikor az új fejlesztések bevétele és az ezeket terhelő értékcsökkenés a teljes időszakra együtt megjelenik, jelen beszámolóban kivételesen (eltérően a korábbi és jövőbeli tervezett gyakorlatunktól) már most bemutatjuk a



2019-re vonatkozó becslésünket is, amely a már megkötött, illetve rövidesen megkötendő bérleti szerződések alapján készült.

(millió euró)	2016 tény	2017 tény	2018 várható	2019 becslés
Bérleti díj bevétel	9,52	10,62	12,3	13,8
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,44	0,6	0,4
Működési költség	(1,13)	(1,55)	(1,2)	(1,3)
EBITDA	8,74	9,51	11,7	12,9
Értékcsökkenés	(4,18)	(4,60)	(6,4)	(7,4)
Üzemi eredmény	4,56	4,91	5,3	5,4
Nettó kamatköltség	(0,83)	(0,90)	(1,2)	(1,1)
Adózás előtti eredmény	3,73	4,01	4,1	4,3
Nyereségadó	(0,56)	(0,22)	0,0	0,0
Adózott eredmény	3,17	3,79	4,1	4,3

Részben a 2017-ben átadott és bérbeadott új épültek, valamint a déli területen folyó fejlesztések előre haladása és az ezekre megkötött előbérleti szerződések nyomán, továbbá a SZIT alakulással járó adózási előnyök eredményeként a Társaság tulajdonában álló ingatlanállomány valós értékét a 2017. év végén a 2016. év végi **189 millió euróhoz** képest jelentősen magasabbra, **246 millió euróra** becsültük, figyelembe véve az építőipari árak folytatódó, és várakozásainkat meghaladó növekedését is. Az ezzel összefüggésben megnövekedett hitelállomány miatt pedig a **valós nettó eszközérték 185 millió euró**. Jelen értékbecslésünkben konzervatív megközelítéssel a jövőbeli bérleti díjakra vonatkozó becsléseinket nem változtattuk meg, tehát nem számoltunk az építőipari költségnövekedéseket várhatóan követő bérleti díj növekedés értéknövelő hatásával.

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. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztéseket is ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	IFRS	IFRS
	2016	2017
	ezer EUR	ezer EUR
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Bevétel	9.525	10.624
Működési költség	(1.131)	(1.549)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	349	437
EBITDA	8.743	9.512
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.183)	(4.604)
Üzemi eredmény	4.560	4.908
Nettó kamatköltség	(825)	(802)
Egyéb pénzügyi eredmény	(4)	(100)
Adózás előtti eredmény	3.731	4.006
Nyereségadó	(559)	(217)
Adózott eredmény	3.172	3.789
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):		
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(123)	-
Nyereségadó	12	582
Adózott eredmény	(111)	582
A+B) Adózott eredmény	3.061	4.371

2016. évben az „Egyéb eredmény” az új fejlesztések miatt szükségessé vált épület bontáshoz kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás nettó eredményét tartalmazza 2016. első negyedévben.

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól (lásd a vezetőségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében). A Csoport a konszolidált beszámolójában 2017. július 31-ig, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá alakulásáig az IFRS előírásai szerint számolta el a halasztott adó követeléseket és kötelezettségeket. 2017. év elején a konszolidált szintű halasztott adó kötelezettség nyitó értéke 582 ezer euró kötelezettség volt.



Mivel a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás státusz megszerzése után a Csoport vállalkozásai mentesülnek a nyereségadók (társasági adó és iparűzési adó) megfizetése alól, ezért ezzel az időponttal a Társaság a nettó halasztott adó kötelezettségét feloldotta. Ez az egyszeri, konszolidált szinten jelentkező nyereség nem képezi az osztalékfizetés alapját, mivel az a Graphisoft Park SE egyedi IFRS szerinti beszámolója alapján kerül megállapításra. Korábbi időszakokban a halasztott adó kötelezettségek a beszámolóban a szokásos tevékenységből származó eredmény részét képezték.

A Gazdasági kulcsadatok között a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	IFRS	IFRS
	2016. december 31.	2017. december 31.
	ezer EUR	ezer EUR
Ingatlanok könyv szerinti értéke	69.655	87.417
Ingatlanok valós értéke*	188.919	246.247
Könyv szerinti nettó eszközérték	23.529	26.040
Becsült valós nettó eszközérték**	143.082	185.037
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)***	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	14,2	18,4

* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a mellékelt Konszolidált éves beszámoló 9. megjegyzése tartalmazza.

** A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a mellékelt Konszolidált éves beszámoló 24. megjegyzése tartalmazza.

*** Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket.



Vezetőségi jelentés

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

- 2017. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Új fejlesztések és további fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2018. és 2019. évi előrejelzés.

2017. évi eredmények

A 2017. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, összefoglalóan lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2016-os bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2017: 10.624 ezer euró; 2016: 9.525 ezer euró) 1.099 ezer euróval, 11,5%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017. első és harmadik negyedévben átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny és Startup épület) származó bérleti díjaknak köszönhetően (részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben).
- A **működési költség** (2017: 1.549 ezer euró; 2016: 1.131 ezer euró) 418 ezer euróval, 37%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (az új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani, illetve a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségekkel jártak). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2017: 437 ezer euró; 2016: 349 ezer euró) nettó egyenlege 25%-kal, 88 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2017: 4.604 ezer euró; 2016: 4.183 ezer euró) 421 ezer euróval, 10%-kal nőtt az előző évhez képest annak hatására, hogy az értékcsökkenési leírást egyrészt a 2017 első és harmadik negyedévében átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny és Startup épület, részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben) elszámolt értékcsökkenése 22%-kal növelte, másrészt a régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása 12%-kal csökkentette.
- Az **EBITDA** (2017: 9.512 ezer euró; 2016: 8.743 ezer euró) 769 ezer euróval, 9%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2017: 4.908 ezer euró; 2016: 4.560 ezer euró) 348 ezer euróval, 8%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2017: 802 ezer euró; 2016: 825 ezer euró) 23 ezer euróval, 3%-kal csökkent a következő tényezők hatására: (1) a korábban felvett hitelek kamatainak csökkenése és a hiteltartozás csökkenése a kamatköltséget együttesen 216 ezer euróval csökkentették, (2) az új fejlesztések finanszírozására felvett hitelek (részletesen lásd a „Finanszírozás” fejezetben) kamatai a kamatköltséget 193 ezer euróval növelték.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2017: 100 ezer euró veszteség; 2016: 4 ezer euró veszteség) 96 ezer euróval kedvezőtlenebbül alakult az előző évhez képest, nagyobb részben annak hatására, hogy az építkezés miatt forintban tartott tételek év végi devizás ártértékelésén 83 ezer euró veszteséget számolt el a Társaság.
- A **nyereségadó** (2017: 217 ezer euró; 2016: 559 ezer euró) 342 ezer euróval, 61%-kal csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel a tárgydőszakban csak 2017. július 31-ig, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási státusz megszerzéséig állt fenn társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség (lásd a vezetéségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében).



- A **nettó nyereség** (2017: 3.789 ezer euró; 2016: 3.172 ezer euró) 617 ezer euróval, azaz 20%-kal nőtt 2017-ben 2016-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbe adható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4
Kihasználtság (%):	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%
Terület (m ²):	53.000	53.000	53.000	53.000	58.500	58.500	61.000	61.000

A Graphisoft Park bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2016. elejétől gyakorlatilag 100% volt. A 2017. második negyedévtől folyó jelentősebb átalakítási és felújítási munkák következtében a felújítás alatt álló épületrészek átmeneti kiesése miatt (lásd alább „Egyéb fejlesztések” címszó alatt) a mindeddig gyakorlatilag 100%-os kihasználtság 1%-kal volt alacsonyabb 2017. második felében.

A központi területen folyó fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.500 m²-rel 58.500 m²-re nőtt. Az új szárny teljes területét az SAP vette bérbe 2017 márciusától. A második fázisban elkészült Startup épület 2017. júliusi átadásával – melyben jelenleg nincs kiadható terület - a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület további 2.500 m²-rel 61.000 m²-re nőtt. A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés 2018. évi átadásáig (részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben alább) tehát gyakorlatilag csak akkor lesz szabad bérbe adható terület a Graphisoft Parkban, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáró bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

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 akár több mint tíz éve bérlőként - alkalmasint kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP, a Microsoft, a Servier, vagy éppen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő Graphisoft SE. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltöttek a Parkban, folyamatosan meghosszabbítva szerződésüket azok lejárta után a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. Az alábbi táblázat az egyes bérlők által bérelt terület nagysága szerinti bontásban mutatja be, hogy a jelentéskészítés időpontjáig számítva átlagosan mennyi ideje működnek ezek a cégek a Parkban.

Irodaméret (m ²) -tól, -ig	Terület megoszlás	Bérlőszám megoszlás	Átlagos bérleti idő (év)*
< 500	13%	68%	5,9
500 1000	11%	15%	7,1
1000 1500	8%	6%	15,9
1500 5000	30%	9%	7,5
5000 <	38%	3%	12,6
Összesen	100%	100%	9,9

*A táblázatban a jelenlegi bérlők legkorábbi bérleti szerződésének időpontjától számoljuk a bérlet kezdetét, adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján.



Új fejlesztések



A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A Park 1997 óta folyó fejlesztése során 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel. A 2016-ban megkezdett új fejlesztések eredményeként 2017-ben két lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készült el. Az SAP főépületéhez (a fenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és friss vállalkozások igényeire optimalizált Startup épület készült el, amely impozáns megjelenésével az egész Park fogadóépületeként is szolgál. Ugyanakkor a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár elbontása 2.000 m² csökkenést jelentett, a 2017-ben átadott épületek tehát nettó 6.000 m² irodaterület bővülést jelentettek. A fejlesztés ezen két ütemének befejezése után 2017. augusztustól a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem, valamint 6 büfé és kávézó.



Startup épület, tervező: RADIUS B+S Stúdió



Ezen két befejezett fejlesztési ütem - melynek összköltsége 18 millió euró volt - összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat.



SAP új szárny, tervező: Vikár és Lukács Építész Stúdió

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.500 m² alapterületű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018 közepén kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes összesen 7.900 m² alapterületű A és B blokkját az SAP veszi bérbe.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltségéből 2017. év végéig 15 millió euró merült fel. Az építőiparban jelenleg kialakult kapacitáshiány és a növekvő árak miatt a befejezésig korábbi becslésünkhöz képest 5-10% közötti költségnövekedés prognosztizálható.



South Park, tervező: RADIUS B+S Stúdió



Mindezek eredményeképpen a déli fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint hozzávetőlegesen 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.

2017-ben megkezdjük a közel 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását, melynek költsége 3,2 millió euró volt a tárgyévben, melynek érdemi részét az egyedi igények finanszírozásaként a bérlők állják.

Az építkezések és felújítások során a Társaság kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre.

További fejlesztési lehetőségek

Fenti fejlesztések 2018 közepére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m² hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 36.000 m² irodai, illetve oktatási célú fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területeken a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A kármentesítésre kötelezett Fővárosi Gázművek Zrt. a vonatkozó munkálatok elvégzésére 2016. december 9-én nyílt közbeszerzési pályázatot indított, amelyet 2017. március 1-jén eredménytelennek nyilvánított. A Gázművek tájékoztatása szerint hamarosan újabb pályázat kiírását tervezik, így a kármentesítési munkálatok 2019. évben megkezdődhetnek.

Finanszírozás

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,9 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 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 kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) 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 harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára.

Tekintettel a jelenlegi rendkívül alacsony kamatkörnyezetre, a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (a bankot 2017 folyamán megvásárolta az Aareal Bank Csoport) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötöttünk 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) üggyel. Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban a Westdeutsche ImmobilienBank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására szolgál.



Egyéb kiemelt események

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

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

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

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

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

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

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

A Graphisoft Park SE a magyarországi szabályozás bevezetésétől kezdve vizsgálta a SZIT-té alakulás lehetőségét, azonban a 2011. évi CII. törvény egészen annak 2017. júniusi módosításáig számos olyan megkötést és feltételt tartalmazott, amely a Graphisoft Park számára nem volt teljesíthető illetve vállalható. Az Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását. A módosításokat az Igazgatótanács megvizsgálta és megállapította, hogy a Graphisoft Park képes megfelelni a módosított jogszabályban meghatározott minden követelménynek, ennek alapján javasolta a Társaság SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az Igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.



A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósult meg:

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

Oktatási funkció megvalósítása

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest) működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. A vállalat teljes körű megvalósításának elismerésére vonatkozó keresetünknek előbb az illetékes elsőfokú bíróság, majd 2017. március 30-án a Főváros fellebbezése nyomán eljáró Debreceni Ítélőtábla másodfokon is helyt adott, és jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az Aquincumi Technológiai Intézetben fennálló részesedését értékesítette.

Start-up ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft, a Graphisoft Park és az AIT-Budapest alapítója, Bojár Gábor közreműködésével üzletfejlesztési konzultációval segíti az itt működő start-up cégek fejlődését.

Elismerések

A Graphisoft Park két új rangos díjban részesült az elmúlt év eredményeinek elismeréseként:

- 2018. január 18-án a Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2017-re vonatkozóan.
- 2018. február 8-án az Év irodája rendezvényen a Graphisoft Park 2017-ben átadott Startup épülete megnyerte az Év Új Ingatlanfejlesztése díjat.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői

- a korábbi gázgyártási tevékenységből eredő környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- 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.



2018. és 2019. évi előrejelzés

A Graphisoft Park SE SZIT státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól a korábbi gyakorlattól eltérően nem az ingatlanok bekerülési értéke és annak értékcsökkenése alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Az osztalékfizetés alapjául ugyanakkor továbbra is a Graphisoft Park SE egyedi beszámolója szolgál, amely a korábbi gyakorlat szerint számolt konszolidált eredményeinket jól közelítette, így annak alapján a várható osztalék is becsülhető volt.

Az új SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolók azonban ettől lényegesen eltérhetnek, ezért nem lesznek alkalmasak a várható osztalék becslésére. Erre figyelemmel a SZIT szabályok szerint konszolidált beszámoló mellett továbbra is közzétesszük majd a korábbi gyakorlat szerint készült konszolidált pénzügyi kimutatásainkat is (amelyben a költségként jelentkező értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek az ingatlanok). A „pro forma” beszámolók adózott eredménye áttekinthetően összegzi a Csoport egészének működését, és továbbra is az osztalékpolitika tervezésének alapját szolgálja. Jövőre vonatkozó becsléseinket pedig kizárólag a korábbi gyakorlat szerint készítjük, egyrészt részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából (a SZIT státusz megszerzésével az osztalék a mindenkori adózott eredmény 90%-a lesz), másrészt mert nem vállalkozhatunk az ingatlanpiaci értékelések jövőbeli változásainak becslésére (mely értékelések az új szabályok szerint számítandó eredményeket lényegesen befolyásolják).

Ahogy arról 2017. december 18-án tájékoztatást tettünk közzé, 2018-tól a társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek. Ez a változás évente mintegy 300 ezer euróval csökkenti a Társaság működési költségeit, amely a későbbiekben az értékcsökkenésben kerül elszámolásra. Az alábbiakban az eszerint frissített 2018-ra várható eredményeinket mutatjuk be. Továbbá tekintettel arra, hogy a déli fejlesztési területen folyó fejlesztések 2018-ban csak a második félévétől lesznek hatással eredményeinkre és 2019 lesz az első év, amikor az új fejlesztések bevétele és az ezeket terhelő értékcsökkenés a teljes időszakra együtt megjelenik, jelen beszámolóban kivételesen (eltérően a korábbi és jövőbeli tervezett gyakorlatunktól) már most bemutatjuk a 2019-re vonatkozó becslésünket is, amely a már megkötött, illetve rövidesen megkötendő bérleti szerződések alapján készült.

(millió euró)	2016 tény	2017 tény	2018 várható	2019 becslés
Bérleti díj bevétel	9,52	10,62	12,3	13,8
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,44	0,6	0,4
Működési költség	(1,13)	(1,55)	(1,2)	(1,3)
EBITDA	8,74	9,51	11,7	12,9
Értékcsökkenés	(4,18)	(4,60)	(6,4)	(7,4)
Üzemi eredmény	4,56	4,91	5,3	5,4
Nettó kamatköltség	(0,83)	(0,90)	(1,2)	(1,1)
Adózás előtti eredmény	3,73	4,01	4,1	4,3
Nyeréségadó	(0,56)	(0,22)	0,0	0,0
Adózott eredmény	3,17	3,79	4,1	4,3

- **A bérleti díjbevételek** 1,7 millió euróval, azaz 16%-kal növekednek 2018-ban 2017-hez képest, részben a várhatóan 2018 közepén átadásra kerülő déli fejlesztés második félévben jelentkező bevételeinek hatására, részben pedig azért, mert a 2017-ben átadott fejlesztésekből (új SAP szárny, Startup ház) származó bevételek már egész évben jelentkeznek. 2019-ben a bevétel további 1,5 millió euróval, azaz 12%-kal növekszik várhatóan a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a 2018-ban befejezésre kerülő déli fejlesztés 2019-ben várhatóan már egész évben befolyó bevételt generál.



- Az **egyéb bevételek** soron 2018-ban számolunk egy jelentősebb mérnöki tervezési munka ellenértékével (300 ezer euró), ami megnöveli bevételünket 2017-hez képest. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költség** a fejlesztésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek aktiválása következtében 2018-ban 300 ezer euróval csökken 2017-hez képest, melynek csak szerényebb mértékű (100 ezer euró) növekedésére számítunk 2019-ben a megnövekedett irodaterületekhez kapcsolódóan.
- Fentiek együttes hatásaként 2018-ban az **EBITDA** várhatóan 2,2 millió euróval, mintegy 23%-kal növekszik 2017-hez képest, majd 2019-ben további 1,2 millió euróval, azaz 10%-kal növekedhet 12,9 millió euró értéket érve el.
- Az új fejlesztések és a folyamatban levő felújítások következtében 2018-ban és 2019-ben is (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentős növekedésével számolunk. 2018-ban 6,4 millió euró (2017-hez képest 39% növekedés), 2019-ben pedig 7,4 millió euró (2018-hoz képest további 16% növekedés) értékcsökkenéssel kell számolnunk.
- Az új fejlesztések finanszírozására, illetve a 2019-ben lejáró hitelünk kiváltása céljából felvett új hitelek hatására a **nettó kamatköltség** 2018-ban 1,2 millió euró lesz (mintegy 33% növekedés 2017-hez képest egyszeri költségekkel együtt), ami 2019-ben az időközbeni törlesztések eredményeként megközelítőleg 100 ezer euróval csökken és várhatóan 1,1 millió euró körül alakul.
- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** (mely jól közelíti a várható 90%-os osztalék alapját képező eredményt) 2018-ban 4,1 millió euró körül várható (hozzávetőleg 8% növekedés 2017-hez képest), mely 2019-ben további 5%-kal növekedve 4,3 millió eurót érhet el.

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

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított prémium árazásunkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2019 végéig 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves 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 értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

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

Közgyűlés

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

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

Igazgatótanács

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

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

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



Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2018. május 31.

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

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



Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2016. december 31.		2017. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
5% feletti részvényesek	5.793.531	46,33	5.681.269	45,43
Bojár Gábor	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
HOLD Zrt. (korábbi nevén Concorde Zrt.)	1.602.963	12,82	1.449.701	11,59
AEGON Zrt.	1.005.443	8,04	1.046.443	8,37
Egyéb részvényesek	4.289.067	34,28	4.401.329	35,18
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert***	625.389	5,00	-	-
Saját részvények***	-	-	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	12.507.841	100,00

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

** A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

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

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.



Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

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

Változás a gazdasági igazgató személyében

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

SZIT nyilvántartásba vétel

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

A SZIT státusz az alábbi csoporttagokat érinti:

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

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az 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 számviteli előírások 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, 2018. március 22.

Ormosy Gábor
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2017. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2018. március 22.

A stylized blue ink signature of Ormosy Gábor.

Ormosy Gábor
gazdasági igazgató

A blue ink signature of Kocsány János.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2017. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-8
Konszolidált mérleg	9
Konszolidált eredménykimutatás	10
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	11
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	12
Konszolidált cash flow kimutatás	13
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	14-62

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

A konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2017. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 103.912 E euró, a tárgyévi átfogó jövedelem 5.035 E euró nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált kimutatásból a saját tőke változásairól, konszolidált cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

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

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

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

Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 84%-át képviselik, értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési érték alapján. A befektetési célú ingatlanok valós értékét évente határozza meg a vezetés, hogy az előírt bemutatásokat a konszolidált éves beszámolóban megtegye, illetve a valós érték meghatározása kulcsfontosságú az értékvesztés felmérése céljából. A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ az alkalmazott becslésektől a jövőbeli bérleti díjakra, inflációra és kihasználtságra vonatkozóan.

Ez alapján úgy értékeltük, hogy a befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős a könyvvizsgálat szempontjából, és kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, az értékelés vizsgálata során ingatlan értékelő szakembereink bevonását, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant. Továbbá teszteltük a modellben használt inputok megfelelőségét, felmértük a vezetés képesítését ingatlan értékelés készítésére vonatkozóan. Megítéltük a kiegészítő mellékletben bemutatottak megfelelőségét és teljes körűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb.

A Csoport befektetési célú ingatlanokra vonatkozó bemutatásai a kiegészítő melléklet 2.10-es és 9-es pontjában találhatóak, amelyek bemutatják a legfontosabb feltételezéseket, amelyeket a valós értékek meghatározásához használtak.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2017. évi üzleti jelentéséből állnak, amely az éves jelentés része. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

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

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

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

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált éves beszámolóért

A vezetés felelős a konszolidált éves beszámoló elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált éves beszámolóban 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 könyvvizsgálónak a konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ 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 Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport 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 éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük a konszolidált éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált beszámolóról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság Közgyűlése 2017. április 20-án jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos

megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt 10 éve tart.

Az Audit Bizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel való összhang

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

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

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

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

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

Budapest, 2018. március 22.



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



Szabó Gergely
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005676

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
Pénzeszközök	4	2.621	4.239
Vevők	5	1.083	856
Adókövetelés	6	271	802
Egyéb forgóeszközök	7	5.681	9.589
Forgóeszközök		9.656	15.486
Befektetési célú ingatlanok	8, 9	69.655	87.417
Egyéb tárgyi eszközök	8	247	312
Immateriális javak		-	2
Részesedések	10	100	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		-	695
Halasztott adókövetelés	14	11	-
Befektetett eszközök		70.013	88.426
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.669	103.912
Rövid lejáratú hitelek	13	3.516	4.520
Szállítók	11	4.190	5.305
Adókötelezettség	6	279	274
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	1.661	3.490
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.646	13.589
Hosszú lejáratú hitelek	13	44.313	59.952
Halasztott adókötelezettség	14	593	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	1.588	4.331
Hosszú lejáratú kötelezettségek		46.494	64.283
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.140	77.872
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		27.174	29.033
Saját részvények	23	(962)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	-	665
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)
Saját tőke		23.529	26.040
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.669	103.912

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	16	9.525	10.624
Árbevétel		9.525	10.624
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	17	(49)	(56)
Személyi jellegű költség	17	(759)	(961)
Egyéb működési költség	17	(323)	(532)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	8, 9, 17	(4.183)	(4.604)
Működési költség		(5.314)	(6.153)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	18	226	437
ÜZEMI EREDMÉNY		4.437	4.908
Kamatbevétel	19	3	-
Kamatköltség	19	(828)	(802)
Egyéb pénzügyi eredmény	20	(4)	(100)
Pénzügyi eredmény		(829)	(902)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3.608	4.006
Nyereségadó	21	(547)	365
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.061	4.371
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.061	4.371
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	22	0,30	0,43
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	22	0,30	0,43

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
Adózott eredmény		3.061	4.371
Értékelési tartalék*	13	-	665
Átváltási különbözet**		-	(1)
Egyéb átfogó jövedelem		-	664
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.061	5.035
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.061	5.035

* Cash flow fedezeti ügylet valós érték változásának hatékony része. Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete, 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
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2015. december 31.	250	26.446	(962)	-	(2.933)	22.801
Adózott eredmény	-	3.061	-	-	-	3.061
Osztalék	-	(2.333)	-	-	-	(2.333)
2016. december 31.	250	27.174	(962)	-	(2.933)	23.529
Adózott eredmény	-	4.401	-	(30)	-	4.371
Értékelési tartalék***	-	(30)	-	695	-	665
Átváltási különbözet	-	-	-	-	(1)	(1)
Saját részvény vásárlás	-	-	(12)	-	-	(12)
Osztalék**	-	(2.512)	-	-	-	(2.512)
2017. december 31.	250	29.033	(974)	665	(2.934)	26.040

* A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 29. megjegyzés tartalmazza.

*** Cash flow fedezeti ügylet valós érték változásának hatékony része.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		3.608	4.006
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	8	4.183	4.604
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)		3	(1)
Tárgyi eszközök leírása		123	-
Kamatköltség		828	782
Kamatbevétel		(3)	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség		(13)	84
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése		(6.547)	(4.070)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)		950	2.095
Fizetett nyereségadó		(406)	(359)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		2.726	7.141
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése		(11.382)	(21.623)
Tárgyi eszközök értékesítése		-	18
Fizetett kamat - aktivált		(76)	(77)
Részesedések értékesítése	25	-	100
Kapott kamat		3	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(11.455)	(21.582)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel		12.956	22.821
Hiteltörlesztés		(3.282)	(3.435)
Fizetett kamat		(810)	(815)
Saját részvény vásárlás		-	(12)
Fizetett osztalék	29	(2.305)	(2.512)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		6.559	16.047
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		(2.170)	1.606
Pénzeszközök az időszak elején		4.794	2.621
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége		(3)	12
Pénzeszközök az év végén		2.621	4.239

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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 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 ingatlanfejlesztéseire és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 26 fő volt 2017-ben (19 fő 2016-ban).

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe, és 12.500 m² irodaterület fejlesztése folyamatban van. A terület további részein mintegy 54.000 m² irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 51.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m ² felújítása és bérbeadása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült, és további 12.500 m ² irodaterület fejlesztése folyamatban van

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, 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 „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	2016. december 31.		2017. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.890.272	31,11	3.829.082	30,61
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Hornung Péter – IT tag	466.190	3,73	414.000	3,31
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,72	90.457	0,72
Hajba Róbert***	9.000	0,07	-	-
5% feletti részvényesek	2.608.406	20,86	2.496.144	19,96
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Alapkezelő Zrt.)	1.602.963	12,82	1.449.701	11,59
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.005.443	8,04	1.046.443	8,37
Egyéb részvényesek	3.583.920	28,64	3.757.372	30,04
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert***	625.389	5,00	-	-
Dolgozói saját részvények***	-	-	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	12.507.841	100,00

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

** A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

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

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

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

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2018. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, 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	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.

2. Számviteli politika

2.1. A 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 2017. január 1-jével átvett, alább ismertetett, módosított IFRS standardok kivételével, az éves beszámoló elkészítéséhez alkalmazott számviteli politikák megegyeznek az előző évben alkalmazottakkal:

IAS 12: Nem realizált veszteséghez kapcsolódó halasztott adójának elszámolása (módosítás): A módosítás célja a nem realizált veszteséghez kapcsolódó halasztott adókövetelményekre vonatkozó követelmények tisztázása, hogy az IAS 12 "Jövedelemadók" standard eddig igen eltérő alkalmazása egységes legyen. A nem egységes alkalmazás elsősorban a csökkentet való érték esetén levonható átmeneti eltérések létezésének megállapítását, a könyv szerinti érték feletti megtérülés, a valószínű jövőbeni adóköteles nyereség, valamint a csoportos / egyedi értékelés témakörét érintette. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de a 2017. január 1-jén induló üzlet évre vonatkozóan még nem léptek hatályba:

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése: A standard a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. Az IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" végleges verziója a pénzügyi instrumentumok projekt valamennyi fázisát tükrözi és az eddig alkalmazott IAS 39 "Pénzügyi instrumentumok elszámolása és értékelése" standard, továbbá az IFRS 9 valamennyi korábbi verziójának a helyébe lép. A standard új előírásokat tartalmaz a besorolásra, az értékelésre, az értékvesztésre, valamint a fedezeti elszámolásra vonatkozóan. A menedzsment megítélése szerint IFRS 9 alkalmazásba vételének nincs jelentős hatása a Csoport pénzügyi eszközeinek bemutatására és értékelésére.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel: A standard a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes. Az IFRS 15 egy ötlépéses modellt rögzít a vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek megállapítására, amely - kevés kivételtől eltekintve - a tranzakció típusától és az iparágtól függetlenül valamennyi esetben alkalmazandó. A standard előírásai az egyes nem pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredményhatás elszámolására és értékelésére is alkalmazandók, ahol az ilyen értékesítés nem képezi a vállalkozás szokásos tevékenységének részét (pl. tárgyi eszközök vagy immateriális javak értékesítése). Ehhez részletes közzétételi követelmények is kapcsolódnak, mint például az összebevétel megbontása, teljesítési kötelezettségvállalásokra vonatkozó információk, a szerződéshez kapcsolódó eszköz- és kötelezettség számla egyenlegének változásai az időszakok között, továbbá a legfontosabb döntések és becslések. Az IFRS 15 alkalmazásba vételének nincs jelentős hatása a Csoport kimutatásaira.

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

IFRS 16 Lízingek: A standard a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes. 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 lízingbeadó számára, hogy a legtöbb lízingügyletet bemutassa a beszámolóban. Egyes kivételektől eltekintve, a lízingbevevőkre egységesen alkalmazandó elszámolási modell vonatkozik. A lízingbevevőkre vonatkozó elszámolási követelmények alapján véve nem változtak. Az IFRS 16 alkalmazásba vételének nincs jelentős hatása a Csoport kimutatásaira.

Az IFRS 10 Konszolidált éves beszámoló és az IAS 28 Társult vállalkozási 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 el. A módosításnak nincs hatása a Csoport kimutatásaira.

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

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

IFRS 9: Negatív ellenértékelemet tartalmazó előleg (módosítás): A módosítás a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes, de korai alkalmazása is megengedett. A módosítás megengedi, hogy amortizált bekerülési értéken vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken lehessen értékelni az olyan

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

előlegelemet tartalmazó pénzügyi eszközöket, amelyek keretében az egyik szerződéses félnek megengedik vagy attól elvárják, hogy a szerződés határidő előtti teljesítése esetén indokolt összegű kompenzációt fizessen vagy abban részesülhessen (ami az eszköztulajdonos szempontjából negatív kompenzációnak minősül). A módosítást az EU még nem fogadta el. A módosítás a Csoportra várhatóan nem lesz hatással.

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

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

Az IASB az alábbi éves javításokat adta ki a 2014 – 2016 ciklusra, valamennyit standardmódosítás formájában. Az alábbi éves javítást az EU még nem fogadta el. A javítás nincs hatással a Csoport kimutatásaira.

- **IFRS 12 Egyéb vállalkozásokban lévő befektetések közzététele:** A módosítás pontosítja, hogy az IFRS 12 közzétételi követelményei - a leányvállalatok, közös vállalkozások és társult társaságok összesített pénzügyi adatainak kivételével – az adott szervezetnek az IFRS 5 kategóriái szerint besorolt értékesítési vagy vagyonfelosztási célra tartott, illetve megszüntetett leányvállalati, közös vállalati, illetve társult vállalkozási befektetéseire vonatkoznak.

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

- *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 készsége 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.

2.3. Konszolidált 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 cégcsoporton belül a Graphisoft Park Kft-ből 2016. szeptember 30-ai dátummal kivált két projektársaság, a Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2016-ban a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke HUF	Jegyzett tőke EUR
Graphisoft Park Kft.	2005. november	-	1.846.108
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000.000	-
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	-	20.000
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	-	20.000

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Graphisoft Park SE 2017. december 14-én új leányvállalatot alapított, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2017-ben a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

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

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.

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	2016. december 31.	2017. 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

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 árfolyamvesztesség 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 kerül 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	2016	2017
EUR/HUF nyitó:	313,12	311,02
EUR/HUF záró:	311,02	310,14
EUR/HUF átlag:	311,46	309,21

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 pénzeszközzé válhatnak, 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 kitettség ellentételezésében. Ezek a fedezeti ügyletek várhatóan hatékonyak (80-125%) 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 ügyleteket 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 kitettség 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 ártértékelésre, 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.

- 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 és az értékvesztés levonásával mutatjuk be. A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett.

2.9. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A befektetési célú ingatlanokat és egyéb 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
Befejezetlen beruházások	nincs értékcsökkenés
Telkek	nincs értékcsökkenés
Park infrastruktúra	50 év
Bérbeadott épületek	20 év
Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

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

2.10. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által évente elkészített saját értékelés alapján kerül megállapításra.

Értékelési elvek:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az ingatlan jövedelemtermelő képessége alapján kerül megállapításra.

Értékelési eljárások:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készülnek. A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőke költség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Épületek esetében az időszaki pénzáram az ingatlanból származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az épület valós értéke.

Fejlesztési területek (építési telkek) esetében az időszaki pénzáram a területen - a Csoport által meghatározott fejlesztési terv szerint - megvalósítható épületekből származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel, csökkentve a fejlesztés megvalósításának költségeivel (infrastruktúra, területrendezés, épület építési költsége és egyéb költségek), csökkentve továbbá a fejlesztési területekkel kapcsolatban a fejlesztés várható megvalósulásáig felmerülő költségekkel (telekadó és egyéb költségek). Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege a fejlesztési terület valós értéke.

Valós érték hierarchia:

A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje a fent bemutatott értékelési módszer alapján: 3. szint.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 9. megjegyzés tartalmazza.

2.11. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhez 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.

2.12. 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.

2.13. 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 visszairásakor 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.

2.14. Lízingek

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

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

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

A Csoport mint lízingbevevő:

A pénzügyi lízingeket, ahol a Csoport a tulajdonjoggal járó összes előnyt és kockázatot viseli, az eszköz piaci értékén, vagy ha az alacsonyabb, a jövőbeni minimum lízingkifizetések becsült jelenértékén aktiváljuk. A lízingdíj-fizetések megbontásra kerülnek a kötelezettségek csökkenése és a pénzügyi ráfordítások között úgy, hogy állandó nagyságú kamatláb jusson a pénzügyi lízingkötelezettségre. A pénzügyi ráfordítást az eredménykimutatásban számoljuk el. A pénzügyi lízingszerződések keretében beszerzett tárgyi eszközök leírásának időtartama a lízing időtartama és az eszközök hasznos élettartama közül a rövidebb. Az operatív lízingekkel kapcsolatos költségeket a lízingidőszak alatt lineárisan, költségként számoljuk el az eredménykimutatásban.

A Csoport mint lízingbeadó:

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

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

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. Nyugdíjjárulék

A Csoport a rendes üzletmenet 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.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

2.22. 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.

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.

2.23. Osztalék

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

2.24. Bevételek elszámolása

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

Bérleti díj bevételek:

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

Áruk értékesítése:

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

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 Csoport jogosulttá vált a kifizetésre.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

2.25. Üzemi eredmény

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

2.26. Szegmens információ

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

2.27. 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 időszakokra 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.

2.28. 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 ésszerűnek 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, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése

A Csoport a befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak 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. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása, különösen a fejlesztési területek esetében, becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 9. megjegyzés tartalmazza.

3.4. 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.
Pénztár	1	2
Bankbetétek	2.620	4.237
Pénzeszközök	2.621	4.239

5. Vevők

	2016. december 31.	2017. december 31.
Vevők	1.083	856
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.083	856

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Nem esedékes	881	700
3 hónapon belül lejárt	107	133
3 és 12 hónap között lejárt	93	21
12 hónapon túl lejárt	2	2
Vevők	1.083	856

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. december 31.	2017. december 31.
Adókövetelés	271	802
Adókötelezettség	(279)	(274)
Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés	(8)	528

7. Egyéb forgóeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.
Elhatárolt bevételek	126	189
Elhatárolt költségek	19	120
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403
Egyéb követelések	9	153
Egyéb forgóeszközök	5.681	9.589

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A táblázat a befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befe- jezetlen beruházás	Befekt. célú in- gatlank	Gépek és beren- dezések	Járművek	Befe- jezetlen beruházás	Egyéb tárgyi eszközök	Tárgyi eszközök
Nettó érték:								
2015. december 31.	58.009	2.245	60.254	132	141	-	273	60.527
Bruttó érték:								
2015. december 31.	92.911	2.245	95.156	494	240	-	734	95.890
Növekedés	-	13.843	13.843	-	-	55	55	13.898
Aktiválás	372	(372)	-	55	-	(55)	-	-
Értékesítés	(220)	-	(220)	-	-	-	-	(220)
Kivezetés	(274)	-	(274)	-	-	-	-	(274)
Átváltási különbözet	-	-	-	2	-	-	2	2
2016. december 31.	92.789	15.716	108.505	551	240	-	791	109.296
Értécsökkenés:								
2015. december 31.	34.902	-	34.902	362	99	-	461	35.363
Növekedés	4.101	-	4.101	52	30	-	82	4.183
Értékesítés	(2)	-	(2)	-	-	-	-	(2)
Kivezetés	(151)	-	(151)	-	-	-	-	(151)
Átváltási különbözet	-	-	-	1	-	-	1	1
2016. december 31.	38.850	-	38.850	415	129	-	544	39.394
Nettó érték:								
2016. december 31.	53.939	15.716	69.655	136	111	-	247	69.902
Bruttó érték:								
2016. december 31.	92.789	15.716	108.505	551	240	-	791	109.296
Növekedés	-	22.288	22.288	-	-	161	161	22.449
Aktiválás	20.641	(20.641)	-	52	109	(161)	-	-
Értékesítés	-	-	-	(6)	(48)	-	(54)	(54)
Kivezetés	-	-	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	-	-	-
2017. december 31.	113.430	17.363	130.793	597	301	-	898	131.691
Értécsökkenés:								
2016. december 31.	38.850	-	38.850	415	129	-	544	39.394
Növekedés	4.526	-	4.526	47	31	-	78	4.604
Értékesítés	-	-	-	(5)	(31)	-	(36)	(36)
Kivezetés	-	-	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	-	-	-
2017. december 31.	43.376	-	43.376	457	129	-	586	43.962
Nettó érték:								
2017. december 31.	70.054	17.363	87.417	140	172	-	312	87.729

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 22.288 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben átadott új beruházások értéke (5.781 ezer euró),
- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások értéke (3.203 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (13.076 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (228 ezer euró).

Az aktiválások 20.641 ezer euró egyenlege a következőket tartalmazza:

- a központi területen átadott új beruházások (S épület új épületszárny és a Startup épület) értéke (18.051 ezer euró),
- a központi területen elvégzett felújítás értéke (2.376 ezer euró) és
- egyéb elvégzett fejlesztések értéke (214 ezer euró).

A befejezetlen beruházások 17.363 ezer euró egyenlege a következőket tartalmazza:

- a műemléki és az északi fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értéke (1.145 ezer euró),
- a központi területen folyamatban lévő felújítások értéke (842 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (15.362 ezer euró) és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (14 ezer euró).

A Csoport 77 ezer euró hitelkamatot aktivált a befejezetlen beruházásokra 2017-ben.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést a 9. megjegyzés tartalmazza.

9. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslés eredményét mutatja be:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Irodapark	127.230	175.987
Irodapark - fejlesztés alatt	52.784	38.352
Campus	15.530	16.767
Épületek	195.544	231.106
Fejlesztési területek	20.324	30.779
Ingatlanok becsült értéke	215.868	261.885
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	(26.949)	(15.638)
Valós érték	188.919	246.247

A 2016 év végét követő jelentős értéknövekedés az alábbiaknak volt köszönhető:

- 2017-ben átadásra és bérlőkkel feltöltésre került az SAP új szárnya és a Startup épület (mintegy 8.000 m² irodaterület, és 300 gépkocsi elhelyezését biztosító mélygarázs),
- figyelembe vettük a budapesti irodapiacra a 2016. vége óta tovább folytatódó hozamcsökkenést (épületek esetében 6,75% helyett 6,5%, fejlesztési területek esetében 7,75% helyett 7,5% tőkeköltséggel számoltunk),
- a Park immár tartósan fennálló gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve az épületek hosszú távú kihasználtságára vonatkozó feltételezésünket felfelé módosítottuk (90%-ról 95%-ra),
- a megnövekedett bérlői érdeklődés és a 2017-ben átadott új épületek bérbe adása során tapasztaltak alapján a korábbi évekhez képest kevésbé konzervatív becsléseket alkalmaztunk az új fejlesztések várható feltöltésére,
- figyelembe vettük az irodapiaci bérleti díjak várható növekedését, mely alapvetően a növekvő építési költségekre vezethető vissza (ez egyúttal növeli a folyó és jövőbeli fejlesztések és felújítások költségét is), végül pedig
- figyelembe vettük a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulással járó adózási előnyöket (társasági adó és iparűzési adó mentesség).

A befektetési célú ingatlanokat, az értékelésnél használt elveket, eljárásokat és feltételezéseket, valamint a kapcsolódó elemzéseinket a fejezet további részében részletesen bemutatjuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9.1. Befektetési célú ingatlanok

Irodapark:

A Graphisoft Park központi 8,5 hektáros területén elhelyezkedő irodapark fejlesztése 1996-ban kezdődött, az első épületek 1998-ban kerültek átadásra.

2016. elején az irodaparkban összesen 45.000 m² iroda- és laborterület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs állt rendelkezésre.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. jelentős létszámbővítéséhez kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készült el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, 5.500 m² alapterületű szárny, ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület épült fel. Az SAP épülethez kapcsolódó új épületszárny 2017. első negyedévében, míg a Startup épület átadására 2017. harmadik negyedévében került sor.

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású épületek elbontása, illetve átalakítása. A bontások és átalakítások következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete 2.000 m²-rel csökkent, a bővülés tehát nettó 6.000 m².

A fejlesztés befejezése után 2017. augusztustól az irodaparkban 51.000 m² iroda- és laborterület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére.

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, 12.000 m² alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018 közepén kerül sor.

A fejlesztések befejezése után 2018-tól az irodaparkban összesen 63.000 m² iroda- és laborterület, valamint 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.

Az irodaépületek kihasználtsága 2017. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában is 99% volt.



GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Campus:

A Graphisoft Park 2,4 hektáros műemléki területén az egykori Gázgyár műemléki védettségű épületeiből 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m² alapterületű műemléképületet (U1, U2, U3, U5 és U6 jelű épületek) újíttunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Az oktatási programhoz kapcsolódóan a déli területen felépítettünk és 2014-ben átadtunk egy 3.000 m² hasznos alapterületű, 76 szobás, 85 fős diákszállót. A campus és a hozzá tartozó diákszálló kihasználtsága 2017. december 31-én és a jelentéskészítés időpontjában 100%.

A műemléki terület utolsó, legnagyobb (U4 jelű) épületének felújítása a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődött meg. Ezt az épületet a hozzá tartozó területtel a felújítás megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.

Fejlesztési területek:

A Graphisoft Parkhoz 2016. elején összesen 7 hektár szabad fejlesztési terület tartozott (a déli fejlesztési terület a diákszállóhoz tartozó terület kivételével, az északi fejlesztési terület, továbbá a műemléki terület még nem felújított U4 jelű épülete), amely lehetőséget adott összesen 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére. 2016-ban a déli fejlesztési területen megkezdett fejlesztéssel, a kapcsolódó telekalakításokkal és telekcserékkel a szabad fejlesztési területet 52.000 m²-re csökkent, melyen a jelenleg érvényes szabályozási terv szerint 54.000 m² iroda fejlesztésére van lehetőség.

9.2. Értékelési elvek, eljárások, feltételezések

Értékelési elvek:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján került megállapításra.

Értékelési eljárások:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készültek.

A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkekötség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Épületek esetében az időszaki pénzáram az ingatlanból származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az épület valós értéke.

Fejlesztési területek (építési telkek) esetében az időszaki pénzáram a területen - a Csoport által meghatározott fejlesztési terv szerint - megvalósítható épületekből származó jövedelem, csökkentve az ingatlan működtetésével és fenntartásával kapcsolatos költségekkel, csökkentve a fejlesztés megvalósításának költségeivel (infrastruktúra, területrendezés, épület építési költsége és egyéb költségek), csökkentve továbbá a fejlesztési területekkel kapcsolatban a fejlesztés várható megvalósulásáig felmerülő költségekkel (telekadó és egyéb költségek). Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege a fejlesztési terület valós értéke.

A befektetési célú ingatlanok értékelésének elveit és módszereit részletesen a 2.9 megjegyzés (Számviteli politika) mutatja be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Feltételezések:

A 2017. és 2016. december 31-ére vonatkozó értékeléseket a Csoport készítette.

Az értékelésnél használt fő feltételezések a következők voltak:

- Megkötött és érvényes bérleti szerződések futamideje alatt a szerződésben foglalt bérleti díjakkal, a szerződések lejáratát követően az aktuális (indexált) piaci bérleti díjakkal számoltunk.
- Az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségeket a Csoport aktuális költség szintjén (2017-ben a SZIE státusszal járó adóelőnyök miatt a bevétel 6%-a, 2016-ban 11%-a) terveztük.
- Az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket az aktuális (indexált) piaci újraelőállítási költség figyelembe vételével határoztuk meg (2% évente).
- Az újraelőállítási költség számításánál az aktuális (indexált) fajlagos piaci építési költségeket vettük figyelembe.
- A 2017. és 2016. december 31-ei értékelésnél az oktatási campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezéssel éltünk, összhangban a megkötött bérleti szerződésekkel. Az irodák esetén ugyan hosszabb távon nem számolunk a jelenleg is közel 100%-os kihasználtsággal, de a korábbi gyakorlatnak megfelelő, és 2016-ban is alkalmazott 90%-os hosszú távú kihasználtságot 2017-ben 95%-ra emeltük.
- A fejlesztési területeken irodai célú fejlesztés megvalósításával számolunk. A 2016-ban elindított új fejlesztés és a kedvezőbb irodapiaci kilátások mellett 15 éves teljes beépítési idővel számoltunk.
- Az épületek (irodapark és campus) 2017. december 31-ei értékelésénél 6,5%, míg a 2016. decemberi 31-ei értékelésnél 6,75% tőkeköltséget (diszkontráta) feltételeztünk. A fejlesztési területek esetében, figyelembe véve a tervezett fejlesztések megvalósításában rejlő kockázatokat, az elkészült épületeknél magasabb, 7,5%, illetve 7,75% tőkeköltség (diszkontráta) feltételezéssel éltünk.

Az értékelésnél használt főbb input adatokat a következő táblázatokban foglaljuk össze.

		2016. december 31.	2017. december 31.
ELKÉSZÜLT ÉPÜLETEK:			
Bérbe adható terület	• irodaterület	43.000 m ²	51.000 m ²
	• oktatási terület	7.000 m ²	7.000 m ²
	• diákszálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Bérleti díjak	• szerződött	szerződésben foglalt	szerződésben foglalt
	• előrejelzés	piaci	piaci
Kihasználtság	• irodapark aktuális	100%	100%
	• irodapark előrejelzés	90%	95%
	• campus aktuális	100%	100%
	• campus előrejelzés	100%	100%
Bérleti díj bevétel	• egy éves előrejelzés	9,4 millió EUR (2017-re)	11 millió EUR (2018-ra)
	• hosszú távú előrejelzés	9,4 millió EUR	11 millió EUR
	• maximum	10,2 millió EUR	11,9 millió EUR
Ráfordítás	• működési költség	bérleti díj bevétel 11%-a	bérleti díj bevétel 6%-a
	• fenntartási költség	építési költség 2%-a évente	építési költség 2%-a évente

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2016. december 31.	2017. december 31.
--	--------------------	--------------------

FEJLESZTÉS ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK:

Bérbe adható terület	• irodaterület	20.000 m ²	12.000 m ²
Bérleti díjak	• szerződött	szerződésben foglalt	szerződésben foglalt
	• előrejelzés	piaci	piaci
Kihasználtság	• előrejelzés 1. év	60%	60%
	• előrejelzés 2. évtől	90%	95%
Bérleti díj bevétel	• hosszú távú előrejelzés	3,9 millió EUR	2,6 millió EUR
	• maximum	4,3 millió EUR	2,8 millió EUR
Ráfordítás	• működési költség	bérleti díj bevétel 11%-a	bérleti díj bevétel 6%-a
	• fenntartási költség	építési költség 2%-a évente	építési költség 2%-a évente

FEJLESZTÉSI TERÜLETEK:

Fejleszthető terület	• telkek területe	5,2 hektár	5,2 hektár
	• fejleszthető terület	54.000 m ²	54.000 m ²
	• fejlesztési terv	teljes beépítés 15 év alatt folyamatosan (2018-2032)	teljes beépítés 15 év alatt folyamatosan (2019-2033)
Bérleti díj	• előrejelzés	piaci	piaci
Kihasználtság	• előrejelzés 1. év	60%	60%
	• előrejelzés 2. év	75%	75%
	• előrejelzés 3. évtől	90%	95%
Bérleti díj bevétel	• hosszú távú előrejelzés	10,3 millió EUR	11,5 millió EUR
	• maximum	11,4 millió EUR	12,2 millió EUR
Ráfordítás	• működési költség	bérleti díj bevétel 11%-a	bérleti díj bevétel 6%-a
	• fenntartási költség	építési költség 2%-a évente	építési költség 2%-a évente
	• építési költség	aktuális költség indexálva	aktuális költség indexálva

PÉNZÜGYI:

Tőkeköltség	• épületek	6,75%	6,5%
(diszkontráta)	• fejlesztési területek	7,75%	7,5%
Inflációs ráta		0,3% (2017) – 1,8% (2020-tól)	0,3% (2018) – 1,8% (2021-től)

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározására vonatkozó vezetői értékelést a 3.3 megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9.3. Érzékenységvizsgálat

2017. december 31-ei értékelés:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a tőkeköltség (diszkontráta) és a hosszú távú kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik (a campus épületeinek 100%-os hosszú távú kihasználtsága mellett):

Tőkeköltség / épületek:		6,25 %	6,50 %	6,75 %
Tőkeköltség / fejlesztési területek:		7,25 %	7,50 %	7,75 %
Hosszú távú	100 %	282.731	263.856	246.909
kihasználtság	95 %	264.037	*246.247	230.279
/ épületek:	90 %	245.343	228.638	213.648

* Az értékelés időpontjában a menedzsment által reálisnak érzett feltételezésekkel számított érték.

2016. december 31-ei értékelés:

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a tőkeköltség (diszkontráta) és a hosszú távú kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik (a campus épületeinek 100%-os hosszú távú kihasználtsága mellett):

Tőkeköltség / épületek:		6,50 %	6,75 %	7,00 %
Tőkeköltség / fejlesztési területek:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Hosszú távú	95 %	219.322	204.351	190.849
kihasználtság	90 %	202.981	*188.919	176.239
/ épületek:	85 %	185.121	172.051	160.271

* Az értékelés időpontjában a menedzsment által reálisnak érzett feltételezésekkel számított érték.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Részesedések

	2016. december 31.	2017. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	-
Részesedések	100	-

A Csoport 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer euró) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.-ben. Az Oktatási Célú Fejlesztés (részletek a 26. megjegyzésben) teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban a Társaság a részesedést az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. számára értékesítette.

11. Szállítók

	2016. december 31.	2017. december 31.
Szállítók – belföldi	4.190	5.305
Szállítók	4.190	5.305

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34
Bérlői kauciók	612	604
Hitelek valós érték különbözete*	237	286
Vevőktől kapott előlegek	-	614
Pénzügyi kötelezettség**	-	234
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.718
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.661	3.490

* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 13. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

**Az Erste Bank 2. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügylet év végi valós érték különbözete. Az értékelést az Erste Bank készítette.

13. Hitelek

13.1. Hitel adatok

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	3.516	4.520
Hosszú lejáratú	44.313	59.952
Hitelek	47.829	64.472

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	3.516	3.575
Hosszú lejáratú	33.181	29.606
Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.697	33.181

A Westdeutsche ImmobilienBank AG (a bankot 2017 folyamán megvásárolta az Aareal Bank Csoport) által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelszerződés lejáratára 2019. A hitelek EUR alapúak, részben fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (58 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Csoport le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	-	688
Hosszú lejáratú	9.379	13.349
Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	14.037

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új 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 (12,6 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 (33 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A forint valamint az euró hitelkeret is teljes mértékben lehívásra került 2017. december 31-ig, melynek kezdeti valószínű értéke 14.037 ezer euró (lásd a 13.2 pontban alább). A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2017. évi átadásáig a beruházás részeként kerültek elszámolásra.

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. Mivel ebben a konstrukcióban a kezdeti tőkecsere a cash flow fedezeti ügylet indulásakor (2017. december 29-én) valósult meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecseréhez szükséges forint fedezet biztosítására.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A cash flow fedezeti ügylet indulásakor, 2017. december 29-én az ügylethez kapcsolódó határidős (forward) ügylet lezárásra került, amelynek nyeresége 205 ezer euró összegben az eredménykimutatásban elszámolásra került. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között 695 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt nyereség a saját tőkében (Értékelési tartalék) kerül bemutatásra 665 ezer euró értékben.

2018-tól 2025. végéig a Társaság negyedévente törleszti a hitelt és fizeti a kamatot, amely az kamatfizetések az eredményben kerülnek elszámolásra.

2. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	-	257
Hosszú lejáratú	-	1.743
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	-	2.000

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáratú 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 most kiváltásra kerülő, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített.

Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban a Westdeutsche ImmobilienBank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására szolgál. 2017. december 31-ig 2.000 ezer euró szabad felhasználású hitelkeret került lehívásra.

A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	1.753	15.254
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram 3. szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (24 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelkeretből 17.911 ezer euró került lehívásra 2017. december 31-ig, melynek kezdeti valós értéke 15.254 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2018. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

13.2. Elemzések

A hitelek lejárat szerkezete:

	2016. december 31.	2017. december 31.
1 éven belül esedékes	3.516	4.520
1-5 év között esedékes	35.190	38.301
5 éven túl esedékes	9.123	21.651
Hitelek	47.829	64.472

A hitelek valós értéke:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.398	33.014
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	9.379	14.037
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254
Hitelek valós értéken*	47.540	64.305

2016. és 2017. december 31-én 2,5% effektív kamatlábbal számolva a hitelek fix kamatperiódusára.

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1,02% volt 2017. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2016: 1,4%).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 Csoport 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 2016. december 31-ére vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	15.897	1.860	14.037
UniCredit Bank Hungary Zrt.	17.911	2.657	15.254
Hitelek (NHP)	33.808	4.517	29.291

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piac alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva a hitel tényleges pénzáramlására vonatkozóan.

** A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (12. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (15. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

14. Halasztott adó

	2016. december 31.	2017. december 31.
Fejlesztési tartalék	757	-
Értékcsökkenés	(20)	-
Elhatárolt veszteség	(155)	-
Halasztott adókötelezettség, nettó	582	-

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól (lásd a vezetőségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében). Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök és kötelezettségek feloldásra kerültek. A halasztott adókötelezettség feloldásából keletkezett egyszeri nyereség (lásd az üzleti jelentés „Gazdasági kulcsadatok” fejezetében) csak konszolidált szinten jelentkezik. A Graphisoft Park SE egyedi beszámolójában, amely az osztalékfizetés alapját képezi, a halasztott adó feloldása egyszeri 10 ezer eurós veszteséget okozott.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231
Garanciális visszatartás	-	100
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.588	4.331

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 13. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

16. Árbevétel

	2016. december 31.	2017. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele	9.525	10.624
Árbevétel	9.525	10.624

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

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. Az operatív lízing megállapodásokról a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke az alábbiak szerint alakul:

	2016. december 31.	2017. december 31.
1 éven belül	9.170	10.285
1–5 év	13.876	28.749
5 éven túl	8.294	16.040
	31.340	55.074

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Működési költség

	2016. december 31.	2017. december 31.
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	49	56
Személyi jellegű költség	759	961
Egyéb működési költség	323	532
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	4.183	4.604
Működési költség	5.314	6.153

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Iroda és telekommunikáció	13	14
Jog és adminisztráció	162	347
Marketing	33	16
Egyéb	115	155
Egyéb működési költség	323	532

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2016. december 31.	2017. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	812	1.564
Továbbszámlázott beruházási költségek	(786)	(1.435)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	3.578	4.092
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(3.264)	(3.733)
Tárgyi eszköz kivezetése*	(123)	-
Egyebek	9	(51)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	226	437

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épült. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. A K jelű épület elbontására 2016-ban került sor, az épület nettó értéke (123 ezer EUR) ennek megfelelően a Társaság könyveiből 2016. első negyedévben kivezetésre került.

19. Kamat

	2016. december 31.	2017. december 31.
Kapott kamatok	3	-
Kamatbevétel	3	-
Fizetett hitelkamatok	(900)	(876)
Egyéb fizetett kamatok	(4)	(3)
Aktivált finanszírozási költség	76	77
Kamatköltség	(828)	(802)
Nettó kamatköltség	(825)	(802)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egyéb pénzügyi eredmény

	2016. december 31.	2017. december 31.
Realizált (árfolyamveszteség)	(14)	(8)
Nem realizált árfolyamnyereség / (árfolyamveszteség)	10	(83)
Részesedés értékesítésének nyeresége*	-	20
Határidős ügylet árfolyamnyeresége**	-	205
Nyitott határidős ügylet valós érték változása***	-	(234)
Egyéb pénzügyi eredmény	(4)	(100)

* Az AIT-Budapest Kft-ben lévő 10%-os részesedés értékesítésének nyeresége, a részleteket a 10. megjegyzés tartalmazza.

** Lezárt forward ügylet nyeresége, a részleteket a 13. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2. sz. hitelhez kapcsolódó nyitott IRS ügylet valós érték különbözete 2017. december 31-én.

21. Nyereségadó

	2016. december 31.	2017. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(355)	(217)
Halasztott nyereségadó	(192)	582
Nyereségadó (ráfordítás) / bevétel	(547)	365

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2016. december 31.	2017. december 31.
Adózás előtti eredmény	3.608	4.006
Számított társasági adó	361	361
Adókulcs változásának hatása*	(65)	-
Korábbi időszakok halasztott adójának elszámolása**	-	(582)
Nem adóköteles tételek**	-	(177)
Fel nem vett halasztott adó**	-	(108)
Átváltási különbözet	(7)	(2)
Egyéb	-	(23)
Társasági adó	289	(531)
Helyi iparűzési adó	258	166
Nyeréségadó	547	(365)
Effektív adókulcs	15,2%	(9,1%)

* A társasági adókulcs 2017-től hatályos csökkentése (10%-ról 9%-ra) a halasztott adókötelezettséget 65 ezer euróval csökkentette.

**2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően a nettó halasztott adó kötelezettségek 582 ezer euró összegben feloldásra kerültek. A halasztott adókötelezettség feloldásából keletkezett egyszeri nyereség csak konszolidált szinten jelentkezik. A Csoport 2017. augusztus 1-től keletkezett adóalapja után nem kell társasági adót fizetni (177 ezer euró). A 2017-ben fel nem vett halasztott adó összege 108 ezer euró.

Az effektív adókulcs alakulását jelentősen befolyásolja a - bruttó fedezet alapján számított - helyi iparűzési adó ráfordítás.

22. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2016. december 31.	2017. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	3.061	4.371
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,30	0,43
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,30	0,43

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket.

A részesvényekkel kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

23. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Törzsrészesvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részesvények száma	-	625.389
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	10.982	23.489
Saját részesvények (bekerülési értéken)	962	974

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

24. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2017. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. dec. 31.	Valós érték 2017. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	8, 9	87.417	246.247	158.830
Egyéb tárgyi eszközök	8	312	312	-
Immateriális javak		2	2	-
Adókövetelés, nettó	6	528	528	-
Nem pénzügyi instrumentumok		88.259	247.089	158.830
Pénzeszközök	4	4.239	4.239	-
Vevők	5	856	856	-
Egyéb forgóeszközök	7	9.589	9.589	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		695	695	-
Szállítók	11	(5.305)	(5.305)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	(3.490)	(3.490)	-
Hitelek	13	(64.472)	(64.305)	167
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(4.331)	(4.331)	-
Pénzügyi instrumentumok		(62.219)	(62.052)	167
Nettó eszközérték		26.040	185.037	158.997

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2016. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2016. dec. 31.	Valós érték 2016. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	8, 9	69.655	188.919	119.264
Egyéb tárgyi eszközök	8	247	247	0
Részesedések	10	100	100	0
Adókötelezettség, nettó	6	(8)	(8)	0
		69.994	189.258	119.264
Pénzeszközök	4	2.621	2.621	0
Vevők	5	1.083	1.083	0
Egyéb forgóeszközök	7	5.681	5.681	0
Szállítók	11	(4.190)	(4.190)	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	(1.661)	(1.661)	0
Hitelek	13	(47.829)	(47.540)	289
Halasztott adókötelezettség, nettó	14	(582)	(582)	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(1.588)	(1.588)	0
		(46.465)	(46.176)	289
Nettó eszközérték		23.529	143.082	119.553

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) és az AIT-Budapest Kft-n (10%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2017-ben és 2016-ban. Ez utóbbi részesedést az Oktatási Célú Fejlesztés (részletek a 26. megjegyzésben) teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban a Társaság az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. számára értékesítette.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, és a vintoCON Kft. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2017-ben és 2016-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 a vintoCON Kft. vezetésének.

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

Tétel	2016. december 31.	2017. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.681	1.921
Részesedés értékesítésének nyeresége	-	20
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	4	5
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	2	3
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	-	614

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2017-ben és 2016-ban:

- Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, és a vintoCON Kft. összesen 6.740 m² irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban 2017-ben, és 6.100 m²-t és 2016-ban,
- a Graphisoft Park SE pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújtott az AIT-Budapest Kft-nek 2017. július 31-ig, és 2016-ban egész évben,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2017-ben és 2016-ban,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2017-ben és 2016-ban,
- a Graphisoft SE által bérelt épület felújításával kapcsolatban (bérleti kialakítások) 2017. év végén 614 ezer euró előleget tart nyilván a Társaság,
- Az AIT-Budapest Kft-ben lévő 10%-os részesedés értékesítésének nyeresége 20 ezer euró volt (az eladási ár 100 ezer euró volt).

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci áron történik. Az irodabérleti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérleti 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 2017-ben és 2016-ban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	64	78
A kulcsvezetők javadalmazása	267	340
Összesen	331	418

* 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:

	2016. december 31.		2017. december 31.	
Részvényes	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	3.890.272	31,11	3.829.082	30,61
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,72	90.457	0,72
Hornung Péter – IT tag	466.190	3,73	414.000	3,31
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	9.000	0,07	-	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1.876.167	15,00	1.250.778	10,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	5.766.439	46,11	5.079.860	40,61

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

26. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási funkció megvalósítása

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. A vállalat teljes körű megvalósításának elismerésére vonatkozó keresetünknek előbb az illetékes elsőfokú bíróság, majd 2017. március 30-án a Főváros fellebbezése nyomán eljáró Debreceni Ítéltábla másodfokon is helyt adott, és jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben fennálló részesedését értékesítette.

27. 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 (bérlok) 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.

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 (8,6 millió euró 2017. december 31-én, és 9,7 millió euró 2016. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára, de ezek részaránya a teljes hitelállományon belül marginális.

A kamatláb kockázat csökkentése érdekében a Csoport bankhiteleinek nagyobb része fix kamatozású. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 13. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelt.

2017-ben és 2016-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 38%-a volt 2017-ben, és 33%-a volt 2016-ban.

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, 2017. és 2016. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2017. és 2016. december 31-ére vonatkozóan:

2017. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	5.222	41.977	23.350	70.549
Szállítók	-	5.305	-	-	5.305
Adókötelezettség	-	274	-	-	274
Egyéb kötelezettségek	-	2.876	100	.	2.976
Pénzügyi kötelezettségek	-	13.677	42.077	23.350	79.104

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2016. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.069	37.109	9.935	51.113
Szállítók	-	4.190	-	-	4.190
Adókötelezettség	-	279	-	-	279
Egyéb kötelezettségek	-	1.424	-	-	1.424
Pénzügyi kötelezettségek	-	9.962	37.109	9.935	57.006

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat

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

28. Tőkeköckázat kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A vállalat vezetősége tesz javaslatot a tulajdonosoknak az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. A Társaság módosíthatja a részvényeseknek fizetett osztalék nagyságát, 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).

29. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.669 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.061 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 78 HUF, összesen 786.443 ezer HUF (2.512 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon), dolgozói részvényenként 26 HUF, összesen 48.780 ezer HUF (156 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2017. május 22. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

30. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék:

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

Változás a gazdasági igazgató személyében:

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

SZIT nyilvántartásba vétel:

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

A SZIT státusz az alábbi csoporttagokat érinti:

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

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: 1031 Budapest, Almási Balogh Loránd utca 1. D.

Név: Ormosy Gábor
Pozíció: gazdasági igazgató
Lakcím: 2096 Üröm, Gábor Áron sétány 1.

Az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személy:

Név: Goór Ágnes
IFRS regisztrációs szám: 192592

Könyvvizsgáló és a könyvvizsgálói díjak:

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (cím: 1132 Budapest, Váci út 20.). A könyvvizsgálói jelentés aláírásáért felelős személy:

Név: Szabó Gergely
Regisztrációs szám: 005676

A Társaság 2017. December 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 22.000 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 38.000 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 13.000 euró, az adótanácsadási díj 1.083 euró volt 2017-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.