

GRAPHISOFT PARK SE ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2019



GRAPHISOFTPARK



Üzleti Jelentés

Általános áttekintés

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

A Graphisoft Park SE önálló tevékenysége 2019-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2019. év eseményei

A Társaságnak 2019. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2019. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	4 848 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	100	581 533
Graphisoft Park Services Kft.	100	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350
Részesedések értéke (EUR)		7 547 203

2019-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 5 006 722 euró (2018: 5 509 746 euró) volt.

2020. évi tervek

A Graphisoft Park SE-nek árbevétele kizárólag a leányvállalati osztalékokból fog származni.

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

Általános információ

A Graphisoft Park SE

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

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

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

Igazgatótanács

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

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

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

Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

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

Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll. A Társaság tőzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100,00	88,97	10 631 674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	2 715 082	25,54	23,96	1 789 082	16,83	15,79
Bojár Gábor - IT elnök (3)	2 485 125	23,37	21,93	1 686 125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,13	0,12	13 500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag (4)	126 000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,80	90 457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	3 298 195	31,02	29,10	3 583 610	33,71	31,62
HOLD Alapkezelő Zrt.	1 504 628	14,15	13,28	972 701	9,15	8,58
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 093 567	10,29	9,65	1 110 909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt.	700 000	6,58	6,18	1 500 000	14,11	13,24
Egyéb részvényesek	4 069 321	38,28	35,91	4 709 906	44,30	41,56
Saját részvények*	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1 876 167	-	11,03	1 876 167	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	-	11,03	1 250 778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625 389	-	-	625 389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100,00	100,00	12 507 841	100,00	100,00

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

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

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

(4) Szigeti András 126.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott SZJT Holding Zrt részére.

Foglalkoztatás-politika

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett biztosítjuk részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

Sokszínűség politika

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és nemi beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Holding kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Társaság a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események*Strukturált részvény-visszavásárlási program*

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

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

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

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

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

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az Anyavállalati éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

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

Budapest, 2020. március 19.



Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2019. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2020. március 19.

A handwritten signature in blue ink that reads "Kocsány János".

Kocsány János
vezérigazgató

A handwritten signature in blue ink that reads "Bodócsy Ágnes".

Bodócsy Ágnes
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2018. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-7
Mérleg	8
Eredménykimutatás	9
Átfogó jövedelemkimutatás	10
Kimutatás a saját tőke változásairól	11
Cash flow kimutatás	12
Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz	13-49

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. részvényesei részére

A pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. (a „Társaság”) 2019. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **7 989 474 EUR** -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból és átfogó jövedelemkimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **4 386 816 EUR** nyereség -, saját tőke változás kimutatásból és cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

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

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Megállapítottuk, hogy nincsenek a jelentésünkben kommunikálandó kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

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

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

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

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

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

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

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

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

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

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

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

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

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


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

Budapest, 2020. március 19.

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


Gaál Edmond
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

GRAPHISOFT PARK SE

MÉRLEG

2019. DECEMBER 31.

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

	Megjegyzés	2017. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
Pénzeszközök	5	1 588 094	252 287	374 058
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6	280 533	47	-
Adókövetelés	7	26 879	49 955	27 431
Egyéb forgóeszközök	8	13 196	6 198	7 872
Forgóeszközök		1 908 702	308 487	409 361
Ingtatlanok (eszközhasználati jog)	9	39 033	35 638	32 244
Gépek, berendezések	10	3 143	1 860	666
Részesedések	11	3 733 855	7 235 855	7 547 203
Befektetett eszközök		3 776 031	7 273 353	7 580 113
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		5 684 733	7 581 840	7 989 474
Szállítók	12	21 133	5 028	1 513
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	13	-	70 826	13 159
Adókötelezettség	7	62 974	6 445	8 618
Lízingkötelezettség	9	3 794	3 870	3 948
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	54 748	38 694	60 296
Rövid lejáratú kötelezettségek		142 649	124 863	87 534
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	9	35 840	31 969	28 021
Hosszú lejáratú kötelezettségek		35 840	31 969	28 021
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		178 489	156 832	115 555
Jegyzett tőke	1.3	250 157	250 157	250 157
Eredménytartalék		6 230 379	8 149 143	8 598 054
Saját részvények	20	(974 292)	(974 292)	(974 292)
Saját tőke		5 506 244	7 425 008	7 873 919
FORRÁSOK ÖSSZESEN		5 684 733	7 581 840	7 989 474

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
Osztalék bevétel		5 509 746	5 006 722
Árbevétel	15	5 509 746	5 006 722
Személyi jellegű költség		(355 962)	(333 824)
Egyéb működési költség		(222 232)	(223 237)
Értékcsökkenési leírás		(4 677)	(4 587)
Működési költség	16	(582 871)	(561 648)
Egyéb bevétel		100	630
ÜZEMI EREDMÉNY		4 926 975	4 445 704
Kamatköltség		(793)	(717)
Árfolyam-különbözet		(14 785)	(58 171)
Pénzügyi eredmény	17	(15 578)	(58 888)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		4 911 397	4 386 816
Nyereségadó	18	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY		4 911 397	4 386 816
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		4 911 397	4 386 816

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
Adózott eredmény		4 911 397	4 386 816
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		4 911 397	4 386 816
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		4 911 397	4 386 816

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Saját részvények*	Saját tőke
2018. január 1. Módosított, 2.2 megjegyzés	250 157	6 230 379	(961 741)	5 506 244
Adózott eredmény	-	4 911 397	-	4 911 397
Osztalék	-	(2 992 633)	-	(2 992 633)
2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	250 157	8 149 143	(974 292)	7 425 008
Adózott eredmény	-	4 386 816	-	4 386 816
Osztalék**	-	(3 937 905)	-	(3 937 905)
2019. december 31.	250 157	8 598 054	(974 292)	7 873 919

* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 26. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		4 911 397	4 386 816
Értékcsökkenés	9, 10, 16	4 677	4 587
Kamatköltség	17	793	717
Nem realizált árfolyamvesztés / (árfolyamnyereség)	17	17 328	(6 279)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	6, 7, 8	266 167	20 897
Kötelezettségek (csökkenése)	12, 13, 14	(35 874)	(28 694)
Fizetett nyereségadó	18	(1 759)	-
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		5 162 729	4 378 044
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tőkeemelés leányvállalatban	11	(3 502 000)	(311 348)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3 502 000)	(311 348)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Lízingkötelezettség törlesztése	9	(3 794)	(3 870)
Fizetett kamat	17	(793)	(717)
Fizetett osztalék	26	(2 992 633)	(3 937 905)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(2 997 220)	(3 942 492)
Pénzeszközök csökkenése / (növekedése)		(1 336 491)	124 204
Pénzeszközök az időszak elején		1 588 094	252 287
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztése)		684	(2 433)
Pénzeszközök az év végén		252 287	374 058

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

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

1. Általános információk

1.1. A Graphisoft Park SE

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

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

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 1 fő volt 2019-ben és 2018-ban.

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

1.2. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll. A Társaság tőzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100,00	88,97	10 631 674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	2 715 082	25,54	23,96	1 789 082	16,83	15,79
Bojár Gábor - IT elnök (3)	2 485 125	23,37	21,93	1 686 125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,13	0,12	13 500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag (4)	126 000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,80	90 457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	3 298 195	31,02	29,10	3 583 610	33,71	31,62
HOLD Alapkezelő Zrt.	1 504 628	14,15	13,28	972 701	9,15	8,58
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 093 567	10,29	9,65	1 110 909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt.	700 000	6,58	6,18	1 500 000	14,11	13,24
Egyéb részvényesek	4 069 321	38,28	35,91	4 709 906	44,30	41,56
Saját részvények*	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1 876 167	-	11,03	1 876 167	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	-	11,03	1 250 778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625 389	-	-	625 389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100,00	100,00	12 507 841	100,00	100,00

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

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

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

(4) Szigeti András 126.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott SZJT Holding Zrt részére.

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

1.3. Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

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

Igazgatótanács

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

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

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

Az Igazgatótanács tagjai:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg 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 ülészik, tagjait a Társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

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

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

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

Az éves beszámoló a bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

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

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

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések

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

A) IFRS 16 Lízingek: Annak megállapítása, hogy egy megállapodás - annak kezdetén - lízing, illetve lízing elemet tartalmaz, attól függ, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköz használatához kötött-e, illetve sor kerül-e az eszköz használati jogának átengedésére. A kezdeti minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

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

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

A Társaság mint lízingbevevő:

A lízingszerződés életbe lépésekor a lízingbevevő egy eszközhasználati jogot, valamint egy lízing kötelezettséget számol el (kivételek: rövidtávú, 12 hónapnál rövidebb lízing és kisértékű lízing). Az eszközhasználati jog először a lízing kötelezettség értékével megegyezően kerül a könyvekbe, módosítva bármely, ebben az időpontban felmerülő közvetlen költséggel. További módosítások lehetnek szükségesek lízinggel kapcsolatos ösztönzők, előrefizetések, eszközhelyreállítási kötelezettségek és egyéb hasonló esetekben.

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

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

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

A Társaság mint lízingbeadó:

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

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

Az operatív lízingből származó pénzbeáramlások bérleti díj árbevételként kerülnek időarányosan elszámolásra az eredményben. Azon kezdeti közvetlen költségek, amelyek az operatív lízing megállapodás megkötése során merülnek fel, az operatív lízingbe adott eszköz könyv szerinti értékét növelik és a lízing futamideje alatt kerülnek elszámolásra ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

Átmenet az IFRS 16-ba:

A Társaság az IFRS 16-ot visszamenőlegesen vette alkalmazásba minden bemutatott időszakra vonatkozóan. A Társaság azokra a szerződésekre alkalmazta a standardot, amelyeket korábban lízingként azonosított az IAS 17 és az IFRIC 4 alapján. Következésképpen azokra a szerződésekre nem alkalmazta, amelyeket korábban nem azonosított lízingként az IAS 17 és az IFRIC 4 alapján.

Az IFRS 16 alkalmazásba vételének hatása a következő:

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

	2018. január 1.	2018. december 31.
Hatás a mérlegre (növekedés / (csökkenés)):		
Eszközök		
Ingatlanok (eszközök használati joga)	39 033	35 638
Kötelezettségek		
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	3 974	3 870
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	35 870	31 969
Nettó hatás a tőkére	(601)	(201)
Hatás az eredménykimutatásra (növekedés / (csökkenés)):		
Operatív lízing költség		4 587
Értékcsökkenés		(3 394)
Üzleti eredmény		1 193
Pénzügyi ráfordítás		(793)
Adózott eredmény		400
Hatás a cash-flow-ra (növekedés / (csökkenés)):		
Adózás előtti eredmény		400
Értékcsökkenés		3 394
Kamatköltség		793
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		4 587
Lízingkötelezettség törlesztése		(3 794)
Fizetett kamat		(793)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(4 587)

Az IFRS 16 alkalmazásba vételének nincs jelentős hatása az egyéb átfogó jövedelemre.

Az IFRS 16 alkalmazásba vételekor a Társaság lízingbe vevőként egy egyszeri elszámolást alkalmazott a lízingekre, kivéve a kis értékű lízingeket és rövid távú lízingeket. A Társaság, mint lízingbe vevő a kötelezettséget számolt el, hogy lízing díjat fizessen („lízing kötelezettség”), valamint egy eszközt, amely az eszközhasználati jogot testesíti meg a lízing időtartama alatt („eszközhasználati jog”). Az IFRS 16 visszamenőleges módszer alapján történő alkalmazásba vétele szerint a lízinget úgy mutatja be a Társaság, mintha a lízing szerződés megkötése óta így történne az elszámolás.

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

B) IAS 28: Hosszú lejáratú társult társasági és közös vállalati befektetések (módosítás): A módosítás azzal a kérdéssel foglalkozik, hogy az olyan hosszú lejáratú társult társasági és közös vállalati befektetések értékelésére – különös tekintettel az értékvesztési követelményekre - amelyek tartalmilag az adott társult társaság vagy közös vállalat “nettó befektetésének” részét képezik az IFRS 9, az IAS 28 vagy egyszerűen mindkettő vonatkozzék-e. A módosítás pontosítja, hogy az ilyen hosszú lejáratú, de nem tőkemódszerrel elszámolt részesedésekre az IAS 28 alkalmazása előtt az IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard alkalmazandó. Az IFRS 9 alkalmazása során a vállalkozás nem veszi figyelembe a hosszú lejáratú részesedés könyv szerinti értékében az IAS 28 alkalmazásából eredő esetleges korrekciókat. A módosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

C) IFRS 9: Negatív ellenértékelemet tartalmazó előleg (módosítás): A módosítás megengedi, hogy amortizált bekerülési értéken vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken lehessen értékelni az olyan előlegelemet tartalmazó pénzügyi eszközöket, amelyek keretében az egyik szerződéses félnek megengedik vagy attól elvárják, hogy a szerződés határidő előtti teljesítése esetén indokolt összegű kompenzációt fizessen vagy abban részesülhessen (ami az eszköztulajdonos szempontjából negatív kompenzációnak minősül). A módosítás alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

D) IFRIC ÉRTELMEZÉS 23: A jövedelemadók elszámolását övező bizonytalanság: Az értelmezés a jövedelemadók elszámolásával foglalkozik azokban az esetekben, amikor az adó elszámolása az IAS 12 alkalmazását befolyásoló bizonytalanságot tartalmaz. Az értelmezés eligazítást nyújt a bizonytalan adóelszámolási módok önálló vagy együttes figyelembe vételére, az adóellenőrzésekre, a bizonytalanság tükrözésére alkalmazandó megfelelő módszerre, valamint a tényekben és körülményekben bekövetkezett változások elszámolására vonatkozóan. Az értelmezés alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

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

- IFRS 3 Üzleti kombinációk és IFRS 11 Közös megállapodások: Az IFRS módosítása pontosítja, hogy amennyiben a vállalkozás irányítást szerez egy közös vállalat felett, az abban korábban meglévő részesedését újra kell értékelnie. Az IFRS 11 módosítása pontosítja, hogy amennyiben a vállalkozás a közös vállalatban közös irányítást szerez, a korábban már meglévő részesedését nem kell újraértékelnie.
- IAS 12 Jövedelemadók: A módosítás pontosítja, hogy a saját tőke részét képező pénzügyi instrumentumokra vonatkozó kifizetések jövedelemadó-vonzatát aszerint kell elszámolni, hogy hol került sor a felosztható eredményt generáló múltbeli tranzakciók vagy események elszámolására.
- IAS 23 Hitelfelvételi költségek: A módosítás a standard 14. bekezdését pontosítja, amely szerint, amikor egy minősített eszköz rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre 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.

A javítások alkalmazásba vételének nem volt hatása a Társaság beszámolójára.

2.3. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

2.4. Pénzeszközök

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

2.5. Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

2.6. Fedezeti ügyletek elszámolása

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

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

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

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

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

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 érintetik 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 jövedelemben 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.

2.7. Vevői és egyéb követelések

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

2.8. 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 Társaságra vonatkozó kamatfelár figyelembe vételével kerül megállapításra.

2.9. 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.

2.10. Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

2.11. Immateriális javak

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

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

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

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

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 megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Társaság többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített pénzáramok (cash flow-k) azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos 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. Céltartalékok

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

2.15. Nyugdíjjárulék

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

2.16. Bevételek elszámolása

- Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)

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

Áruk értékesítése:

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

Szolgáltatás-nyújtás:

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

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

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

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

Kamatbevétel:

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

Osztalékbevétel:

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

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Társaság társasági adót és helyi iparüzési 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 iparüzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

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

Halasztott adó:

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

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

2.21. Osztalék

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

2.22. Üzemi eredmény

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

2.23. Szegmens információ

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Részesedések értékvesztése

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

3.2. Céltartalékok

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

4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

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

A) Az IFRS 10 Konszolidált éves beszámoló és az IAS 28 Társult társasági és közös vállalati befektetések standard módosítása:

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

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

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

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

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

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

5. Pénzeszközök

	2018. december 31.	2019. december 31.
Bankbetétek	252 287	374 058
Pénzeszközök	252 287	374 058

6. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2018. december 31.	2019. december 31.
Vevő követelés/elhatárolt bevétel	47	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	47	-

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

A kapcsolt követelések lejárat szerkezete a következő:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Nem esedékes	47	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	47	-

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

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2018. december 31.	2019. december 31.
Adókövetelés	49 955	27 431
Adókötelezettség	(6 445)	(8 618)
Nettó adókövetelés	43 510	18 813

8. Egyéb forgóeszközök

	2018. december 31.	2019. december 31.
Elhatárolt költségek	6 198	6 072
Adott előlegek	-	1 800
Egyéb forgóeszközök	6 198	7 872

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

9. Ingatlanok (eszközhasználati jog)

Az alábbi táblázat az ingatlanok (eszközhasználati jog) mozgását mutatja be, amely az irodabérleti szerződéshez kapcsolódik; a Társaság a szerződést 2017-ben 10 évre kötötte, és így az eszközhasználati jogot is 10 évre értékcsökkenti:

	Ingatlanok (eszközhasználati jog)
Nettó érték:	
2018. január 1.	39 033
Módosított, 2.2 megjegyzés	
Bruttó érték:	
2018. január 1.	40 730
2018. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2018. január 1.	1 697
Növekedés	3 394
2018. december 31.	5 091
Nettó érték:	
2018. december 31.	35 638
Módosított, 2.2 megjegyzés	
Bruttó érték:	
2019. január 1.	40 730
2019. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2019. január 1.	5 091
Növekedés	3 394
2019. december 31.	8 485
Nettó érték:	
2019. december 31.	32 244

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

Az irodabérleti szerződéshez kapcsolódó lízingkötelezettség lejárat szerkezete a következő:

	2018. december 31.	2019. december 31.
	Módosított, 2.2 megjegyzés	
1 éven belül	3 870	3 948
1-5 év között	20 544	20 954
5 éven túl	11 425	7 067
	35 839	31 969

A Társaság belső hitelrátája 2% volt az első alkalmazás mérlegfordulónapján, így a lízingkötelezettség ezzel a rátával került elszámolásra.

A lízing kamatköltsége 717 euró volt 2019-ben (2018: 793 euró).

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

10. Gépek, berendezések

A táblázat a gépek, berendezések mozgásait mutatja be:

	Gépek és berendezések
Nettó érték:	
2018. január 1.	3 143
Bruttó érték:	
2018. január 1.	51 291
2018. december 31.	51 291
Értékcsökkenés:	
2018. január 1.	48 148
Növekedés	1 283
2018. december 31.	49 431
Nettó érték:	
2018. december 31.	1 860
Bruttó érték:	
2019. január 1.	51 291
Selejtezés	(48 928)
2018. december 31.	2 363
Értékcsökkenés:	
2019. január 1.	49 431
Növekedés	1 194
Selejtezés	(48 928)
2019. december 31	1 697
Nettó érték:	
2019. december 31.	666

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

11. Részesedések

A Társaság következő leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel:

Leányvállalat	Tevékenység	Cím	Jegyzett tőke	Pénz- nem
Graphisoft Park Kft.	Ingyatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	1 846 108	EUR
Graphisoft Park South I. Kft.	Ingyatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	22 000	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	Ingyatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	21 000	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	Ingyatlan- üzemeltetés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	Ingyatlankezelés, mérnöki és adminisztratív tevékenység	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt

A Graphisoft Park SE az összes leányvállalatát 100%-ban birtokolja.

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

	2018. december 31.	2019. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	4 848 863	4 848 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	270 185	581 533
Graphisoft Park Services Kft.	107 418	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350	289 350
Részesedések	7 235 855	7 547 203

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

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

A táblázat a leányvállalati részesedések mozgásait mutatja be:

	2018. december 31.	Tőkeemelés*	2019. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	-	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	4 848 863	-	4 848 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	270 185	311 348	581 533
Graphisoft Park Services Kft.	107 418	-	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350	-	289 350
Részesedések	7 233 855	311 348	7 545 203

* 2019. október 1-jén a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South II. Development Kft.-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 310 348 eurót (100 millió forintot). A tőkeemelést a Cégbíróság 2019. november 4-én jegyezte be. Ennek eredményeként a befektetés értéke 311 348 euróval emelkedett.

A táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2018. december 31-re és 2019. december 31-re vonatkozóan:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Graphisoft Park Kft.	151 697 396	157 611 668
Graphisoft Park South I. Kft.	23 115 638	28 459 470
Graphisoft Park South II. Development Kft.	10 426 783	9 543 393
Graphisoft Park Services Kft.*	109 798	117 373
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	463 435	502 321

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

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2018. és 2019. december 31-i saját tőke adatai a 2018. és 2019. december 31-i hivatalos MNB árfolyamon kerültek átváltásra.

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

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

12. Szállítók

	2018. december 31.	2019. december 31.
Szállítók – belföldi	5 028	1 513
Szállítók	5 028	1 513

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

13. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2018. december 31.	2019. december 31.
Szállítók	70 826	13 159
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	70 826	13 159

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2018. december 31.	2019. december 31.
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből)	10 106	6 108
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	25 588	45 188
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	38 694	60 296

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

15. Árbevétel

	2018. december 31.	2019. december 31.
Osztalékbevétel*	5 509 746	5 006 722
Árbevétel	5 509 746	5 006 722

* A Társaság a következő leányvállalataitól kapott osztalékot:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Graphisoft Park Kft.	5 500 000	5 000 000
Graphisoft Park Services Kft.	9 746	6 722
Osztalékbevétel	5 509 746	5 006 722

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

16. Működési költség

	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
Személyi jellegű költség	355 962	333 824
Egyéb működési költség	222 232	223 237
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	4 677	4 587
Működési költség	582 871	561 648

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
Iroda és telekommunikáció	4 834	4 383
Jog és adminisztráció	161 122	135 847
Utazás	928	4 801
Egyéb	55 348	48 206
Egyéb működési költség	222 232	223 237

17. Pénzügyi eredmény

	2018. december 31. Módosított, 2.2 megjegyzés	2019. december 31.
Kamat(költség)	(793)	(717)
Realizált árfolyamnyereség / (árfolyamveszteség)	1 859	(62 017)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / árfolyamnyereség	(16 644)	3 846
Pénzügyi eredmény	(15 578)	(58 888)

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

18. Nyereségadó

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult (illetve 2018. január 1-től szabályozott ingatlanfejlesztési társasággá), így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól.

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

	2018. december 31.	2019. december 31.
	Módosított, 2.2 megjegyzés	
Adózás előtti eredmény	4 911 397	4 386 816
Számított társasági adó (9%)	442 026	394 813
Társasági adó alól mentes eredmény	(442 026)	(394 813)
Társasági adó	-	-
Helyi iparűzési adó (2%)	-	-
Nyereségadó	-	-
Effektív adókulcs	0,0%	0,0%

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

19. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredményt és az egy részvényre jutó hígított eredményt a Graphisoft Park SE 2019. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozi részvény)	625 389	625 389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23 489	23 489
Saját részvények (bekerülési értéken)	(974 292)	(974 292)

21. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2018. december 31-én a következő:

Módosított, 2.2 megjegyzés	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2018. december 31.	Valós érték 2018. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	5	252 287	252 287	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6	47	47	-
Egyéb forgóeszközök	8	6 198	6 198	-
Lízingkötelezettségek	9	(35 839)	(35 839)	-
Szállítók	12	(5 028)	(5 028)	-
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	13	(70 826)	(70 826)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	(38 694)	(38 694)	-
Pénzügyi instrumentumok		108 145	108 145	-

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

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2019. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2019. december 31.	Valós érték 2019. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	5	374 058	374 058	-
Egyéb forgóeszközök	8	7 872	7 872	-
Lízingkötelezettségek	9	(31 969)	(31 969)	-
Szállítók	12	(1 513)	(1 513)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13	(13 159)	(13 159)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	(60 296)	(60 296)	-
Pénzügyi instrumentumok		274 993	274 993	-

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

22. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Kapott osztalék	5 509 746	5 006 722
Összesen	5 509 746	5 006 722

Költségek:

	2018. december 31.	2019. december 31.
	Módosított, 2.2 megjegyzés	
Igénybe vett szolgáltatások	67 158	62 631
Kamat	793	717
Összesen	67 951	63 348

Eszközök:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Elhatárolt bevétel	47	-
Összesen	47	-

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

Kötelezettségek:

	2018. december 31.	2019. december 31.
	Módosított, 2.2 megjegyzés	
Szállítók	5 028	1 513
Lízingkötelezettség	35 839	31 969
Összesen	40 867	33 482

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Társaság nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2019-ben és 2018-ban.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2018. december 31.	2019. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	78 800	77 322
A kulcsvezetők javadalmazása (beleértve a kapcsolt vállalkozásoktól kapott javadalmazást is)	193 078	257 389
Összesen	271 878	334 711

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

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

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

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

Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	2 715 082	25,54	23,96	1 789 082	16,83	15,79
Bojár Gábor - IT elnök*	2 485 125	23,37	21,93	1 685 125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,13	0,12	13 500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag	126 000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,80	90 457	0,85	0,80
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1 250 778	-	11,03	1 250 778	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	-	11,03	1 250 778	-	11,03
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	3 965 860	25,54	34,99	3 039 860	16,83	26,85

* Bojár Gábor 800 000 darab részvényét a B.N.B.A. Holding Zrt-nek bizalmi vagyonkezelésbe adta.

** Szigeti András összes 126 000 darab részvényét a SZIT Holding Zrt-nek bizalmi vagyonkezelésbe adta.

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

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Graphisoft Park SE-nek nincs jelentős kötelezettségvállalása, függő kötelezettsége vagy követelése 2019. december 31-én, illetve 2018. december 31-én.

24. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

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

Hitelezési kockázat:

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

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

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

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

2018. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	75 854	75 854
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által felvett osztalék)	-	10 106	-	10 106
Egyéb kötelezettségek	-	-	28 588	28 588
Pénzügyi kötelezettségek*	-	10 106	104 442	114 548

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

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

2019. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	14 672	14 672
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	6 108	-	6 108
Egyéb kötelezettségek	-	-	54 188	54 188
Pénzügyi kötelezettségek*	-	6 108	68 860	74 968

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

25. Tőkeköckázat kezelése

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

26. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2019. április 29-én megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2018. évi éves beszámolóját jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 126 HUF összesen 1 270 407 ezer HUF (3 937 905 euró 2019. április 29-i árfolyamon), dolgozói részvényenként 42 HUF, összesen 52 533 ezer HUF (162 836 euró 2019. április 29-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2019. május 15. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

27. Fordulónap utáni események

Strukturált részvény-visszavásárlási program

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

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

A tranzakció visszavonása mellett az Igazgatótanács javaslatot tesz a törzsrészvényesek javára a 2020. április 30-án megtartandó közgyűlésre a korábbi előrejelzések szerint a 2019. üzleti év pro-forma eredménye alapján várható

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

4.448.700 EUR osztalék kifizetésére, továbbá a visszavont tranzakcióra elkülönített összeg terhére további 25.597.442 EUR osztalék kifizetésére, tehát mindösszesen 30.046.142 EUR (törzsrészenként 2,98 EUR/részvény) osztalék kifizetésére. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. A tranzakcióra elkülönített keretből fennmaradó összeg kifizetését a jelen gazdasági előrejelzések mellett az Igazgatótanács nem javasolja.

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

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

Jóváhagyott leányvállalati osztalék:

2020. március 20-án a Társaság három leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft: 41 000 000 euró
- Graphisoft Park South I. Kft.: 1 000 000 euró
- Graphisoft Park Services Kft: 16 997 euró (5 618 ezer forint 2019. december 31-i árfolyamon).

28. A Magyar Számviteli Törvény követelményei szerinti közzétételek

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

Az éves beszámoló aláírásáért felelős személy:

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

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

Név: Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám: MKVK-007117

b) Bejegyzett könyvvizsgáló és könyvvizsgálati díjak:

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

Név: Kékesi Péter
Regisztrációs szám: MKVK-007128

A 2019. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 16 000 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 3 500 euró volt 2019-ben.

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

c) Saját tőke megfeleltetés:

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

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

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS		Átsorolások			Saját tőke - Sztv.
	2018. december 31.					2018. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	iii)	Megjegyzés	
Jegyzett tőke	250 157	-	-	-	250 157	
Eredménytartalék	8 149 143	-	(974 292)	(4 911 397)	2 263 454	
Saját részvények	(974 292)	974 292	-	-	-	
Lekötött tartalék	-	-	974 292	-	974 292	
Adózott eredmény	-	-	-	4 911 397	4 911 397	
Saját tőke	7 425 008	974 292	-	-	8 399 300	

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS		Átsorolások			Saját tőke - Sztv.
	2019. december 31.					2019. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	iii)	Megjegyzés	
Jegyzett tőke	250 157	-	-	-	250 157	
Eredménytartalék	8 598 054	-	(974 292)	(4 386 816)	3 236 946	
Saját részvények	(974 292)	974 292	-	-	-	
Lekötött tartalék	-	-	974 292	-	974 292	
Adózott eredmény	-	-	-	4 386 816	4 386 816	
Saját tőke	7 873 919	974 292	-	-	8 848 211	

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

29. Nyilatkozatok

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

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