

GRAPHISOFT PARK SE

Féléves jelentés – 2010. első félév

2010. augusztus 16.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2009.	2010.	2009.	2010.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	1.747	1.822	3.344	3.658
Működési költség	(257)	(311)	(430)	(534)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(23)	27	14	43
EBITDA	1.467	1.538	2.928	3.167
Értékcsökkenés és amortizáció	(838)	(901)	(1.448)	(1.781)
Üzemi eredmény	629	637	1.480	1.368
Nettó kamatköltség	(527)	(570)	(938)	(1.151)
Üzemi eredmény és nettó kamat	102	67	542	235
Árfolyamkülönbözet	309	(68)	(735)	(46)
Adózás előtti eredmény	411	(1)	(193)	189
Nyereségadó	(228)	(59)	(354)	(128)
Adózott eredmény	183	(60)	(547)	61
EBITDA ráta (%)	84,0	84,4	87,6	86,6
Üzemi eredmény ráta (%)	36,0	35,0	44,3	37,9

	2009. december 31.	2010. június 30.
Eszközök összesen	79.913	77.497
Ingatlanok - bekerülési költségen*	68.444	66.951
Bankhitelek	55.441	54.649
Nettó adósság	45.662	45.876

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós piaci értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2009. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).



Tisztelt Részvényeseink,

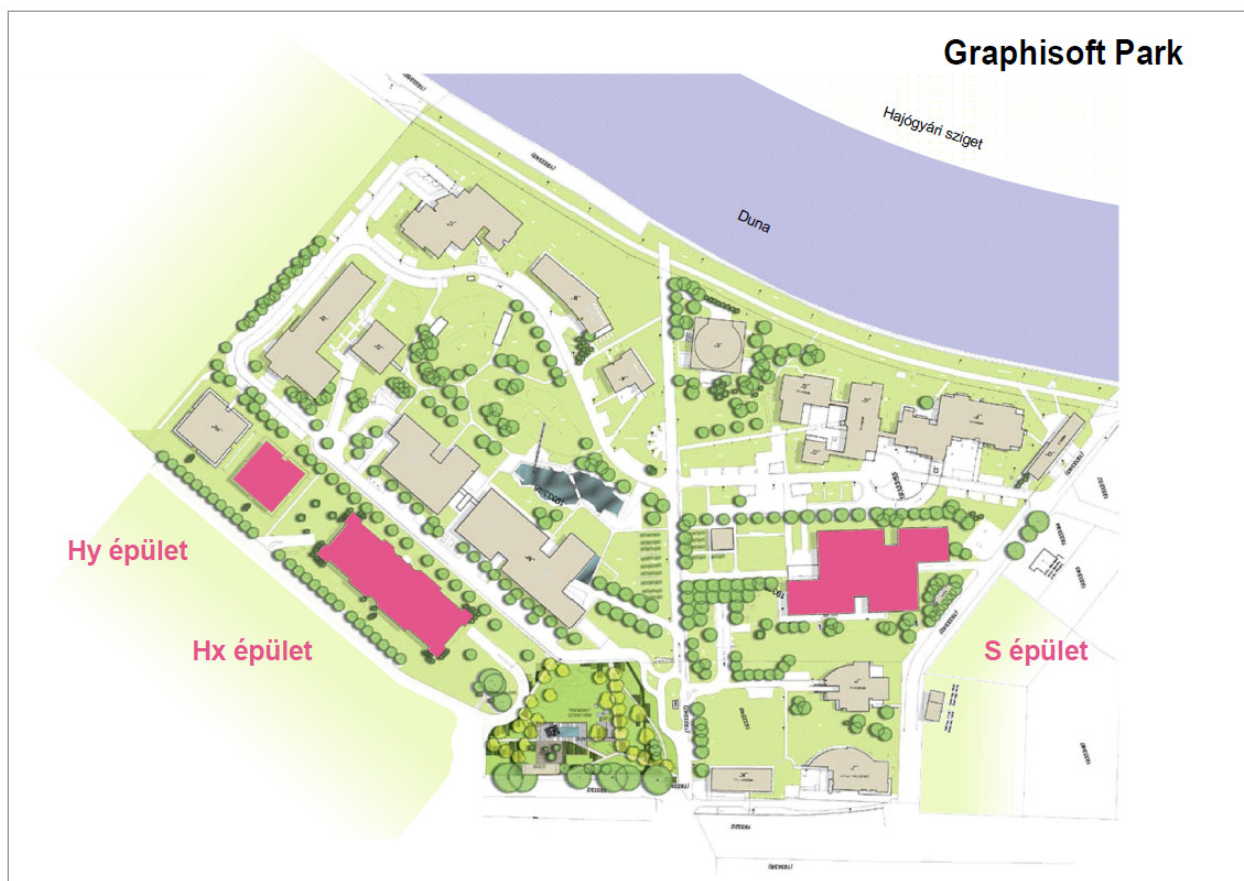
Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park üzleti céljainak megvalósulását az alábbi nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási tevékenység,
- Pénzügyi eredmények,
- Egyéb kiemelt események.

Fejlesztési tevékenység

Graphisoft Park

A közel 8,5 hektár területű irodaparkban a H épület 2009. évi átadásával a rendelkezésre álló bérbeadható iroda- és laborterület 45.000 m²-re nőtt. Új fejlesztést jelenleg nem tervezünk, de folyamatosan figyelmet fordítunk a meglévő épületek karbantartására és korszerűsítésére a kiemelkedő minőség megőrzése és a bérbeadási kondíciók további javítása érdekében.



A SAP épületben a bérleti szerződés megújításához kapcsolódó átalakítási munkákat, mely munkák az épület 3.000 m²-es területét érintették, sikeresen befejeztük, a bérlő kereskedelmi részlege júniusban az épületbe beköltözött.

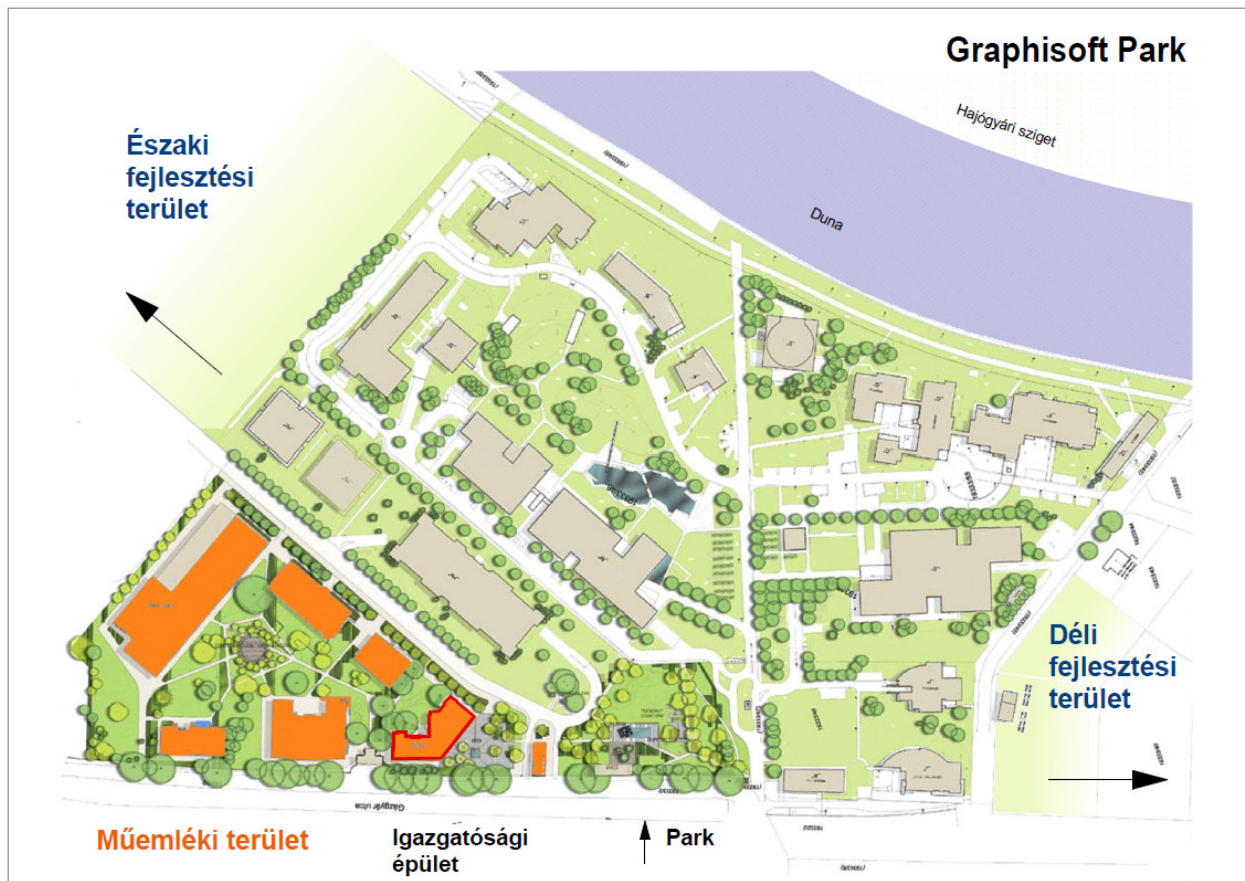
Meglévő bérlőink területnövekedési igényeinek kielégítésére a Hx épületben 1.000 m², míg a Hy épületben 2.500 m² új irodaterületet alakítottunk ki a bérlői igényeknek megfelelően.



Új fejlesztési területek

A 2008-ban és 2009-ben vásárolt, összesen közel 9,5 hektár fejlesztési terület képezi a jövőbeni fejlesztések alapját. Az új területeket a következő területi egységekbe soroljuk:

- Műemléki terület - 2,38 hektár terület 14.000 m² műemléki épülettel,
- Északi fejlesztési terület - 3,20 hektár szabad fejlesztési terület,
- Déli fejlesztési terület - 3,76 hektár szabad fejlesztési terület.



A három területi egység lehetőséget ad 14.000 m² műemléki épület felújítására és hasznosítására, valamint további 65.000 m² irodaterület fejlesztésre.

Műemléki terület:

A műemléki tömb beépítés nélküli területén, mely szervesen kapcsolódik a Graphisoft Park bejáratához, elvégeztük a bontási és területrendezési munkákat. Ennek keretében egy - részben közcélra felajánlott - parkot és játszóteret hoztunk létre és a területen elhelyeztük a magyar kreativitás szimbóluma, a Rubik Kocka szobrát, mely kiemeli és bemutatja a Graphisoft Park emblemikus üzenetét.

Az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) igényei alapján elkezdtük az Igazgatósági épület - mely épület korábban az Óbudai Gázgyár igazgatósági épületeként szolgált - felújításának tervezését és előkészítését. Az épületet 2011. februártól oktatási célokra az AIT veszi bérbe.



Északi fejlesztési terület:

A területen található nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk. A területen tervezett kárelhárítási munkák kezdetéig további előkészítési munkákat nem tervezünk.

Déli fejlesztési terület:

A területen az első ütemben előirányzott régészeti feltárásokat tovább folytattuk és azok a végéhez közelednek. Ezen munkák elvégzése után a területen további előkészítési munkákat nem tervezünk.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

A területekre vonatkozó változtatási tilalom 2010. februárban megszűnt; Óbuda-Békásmegyery Önkormányzata a rendeletet nem hosszabbította meg.

Bérbeadási tevékenység

2010. áprilisban az egyik nagy bérlőnkkel a fennálló bérleti szerződést további 5 évvel meghosszabbítottuk.

A Hy épület újonnan kialakított 2.000 m²-es területére 2 meglévő bérlőnk augusztus 1-jén beköltözött, ezzel az irodapark bérbe adott irodaterülete mintegy 1.000 m²-rel, a kihasználtság pedig 2%-kal, 79%-ra nőtt.

Pénzügyi eredmények

2010. első féléves eredmények

A Társaság eredménye a terveknek megfelelően alakult, 3.658 ezer árbevétel mellett 61 ezer EUR nettó nyereséggel zártuk a félévet.

- Az **árbevétel** (3.658 ezer EUR, Q1: 1.836 ezer EUR, Q2: 1.822 ezer EUR) 9%-kal (314 ezer EUR) haladja meg az egy évvel korábbi értéket. A növekedés nagyobb részben a Hz épület - 2009. áprilistól jelentkező - addicionális bevételeiből, kisebb részben más épületek kihasználtságának növekedéséből származik.
- A **működési költség** (491 ezer EUR, Q1: 207 ezer EUR, Q2: 284 ezer EUR) 18%-kal (75 ezer EUR) nőtt az előző évhez képest, elsősorban az erősebb forintárfolyam (EUR/HUF átlag - 2009 H1: 290,25, 2010 H1: 271,5), valamint az előző évi mértéket meghaladó prémium kifizetések és az osztalékfizetés költségei miatt.
- Az **értékcsökkenési leírás** (1.781 ezer EUR, Q1: 880 ezer EUR, Q2: 901 ezer EUR) alapvetően a H épületre a 2009. áprilisi üzembe helyezésről kezdődően elszámolt értékcsökkenés hatására nőtt 23%-kal (333 ezer EUR) az előző évhez képest.
- Fentiek eredményeként az **EBITDA** (3.167 ezer EUR, Q1: 1.629 ezer EUR, Q2: 1.538 ezer EUR) 8%-kal (239 ezer EUR) haladja meg az egy évvel korábbi értéket, az **üzemi eredmény** (1.368 ezer EUR, Q1: 749 ezer EUR, 637 ezer EUR) 8%-kal (112 ezer EUR) elmarad az egy évvel korábbtól.
- A **nettó kamatköltség** (1.151 ezer EUR, ezen belül 1.346 ezer EUR kamatköltség és 195 ezer EUR kamatbevétel) az alacsonyabb hitelkamatok ellenére növekedett az egy évvel korábbihoz képest, elsősorban a pénz és értékpapír állomány jelentős csökkenése, illetve az EUR alapú tartalékolás miatt.



- Az **árfolyamkülönbözlet** (46 ezer EUR veszteség, Q1: 22 ezer EUR nyereség, Q2: 68 ezer EUR veszteség) viszonylag alacsony szintje annak köszönhető, hogy a pénztartalékok EUR-ra váltásával - amivel 2009-ben jelentős egyszeri árfolyamvesztéséget könyveltünk el - lényegesen csökkent az árfolyamváltozások hatása a Társaság eredményre.

2010. évi előrejelzés

A 2010. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk változatlanul a következő (zárójelben a 2009-es tényadatok):

- 7,2 (6,84) millió EUR bérleti díj bevétel,
- 6,2 (5,87) millió EUR EBITDA,
- 3,6 (3,27) millió EUR értékcsökkenési leírás,
- 2,2 (1,94) millió EUR nettó kamatköltség,
- 0,4 (0,66) millió EUR adózás előtti eredmény,
- 0,2 (0,09) millió EUR nyereségadó,
- 0,2 (- 0,09) millió EUR éves eredmény.

Kiemeljük, hogy a tényleges eredmény eltérhet az előrejelzéstől, mindenképp a kihasználtsági szint változásának hatására. Az eredményt befolyásoló további tényezők a következők: az irodapiaci bérleti díjak, az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR és a BUBOR kamatszintek.

Egyéb kiemelt események

A Graphisoft Park SE 2010. április 30-án megtartott éves rendes közgyűlése a Concorde Alapkezelő részvényes javaslatára, figyelemmel a Társaság rendkívül stabil pénzügyi helyzetére, megváltoztatva az Igazgatótanács korábbi határozati javaslatát, egyhangú közgyűlési határozattal részvényenként 25 HUF (összesen 260.129 ezer HUF) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) egy sikeres nyári tanfolyammal megkezdte működését, az első szemeszter 2011. februárban indul a Graphisoft Parkban.

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

Budapest, 2010. augusztus 16.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2010. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2010. augusztus 16.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
FÉLÉVES JELENTÉS
2010. JÚNIUS 30.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a féléves jelentéshez	8-19

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2010. JÚNIUS 30.

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

	Meg- jegyzés	2009. december 31.	2010. június 30.
Pénzeszközök	3	1.688	484
Értékpapírok	4	8.022	8.022
Vevők	5	444	411
Készletek	6	7	-
Adókövetelés	7	558	624
Egyéb forgóeszközök	8	287	581
Forgóeszközök		11.006	10.122
Befektetési célú ingatlanok	9	68.444	66.951
Egyéb tárgyi eszközök	9	178	186
Immateriális javak	9	23	17
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	162	121
Befektetett eszközök		68.907	67.375
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.913	77.497
Rövid lejáratú hitelek	12	1.600	1.637
Szállítók	13	473	552
Adókötelezettség	7	174	382
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	742	536
Rövid lejáratú kötelezettségek		2.989	3.107
Hosszú lejáratú hitelek	12	53.841	53.012
Hosszú lejáratú kötelezettségek		53.841	53.012
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.830	56.119
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.527	22.628
Halmozott átváltási különbözet		(657)	(1.463)
Saját tőke		23.083	21.378
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.913	77.497

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	15	1.747	1.822	3.344	3.658
Árbevétel		1.747	1.822	3.344	3.658
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(6)	(67)	(24)	(115)
Személyi jellegű költség	16	(159)	(151)	(256)	(252)
Egyéb működési költség	16	(92)	(93)	(150)	(167)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(838)	(901)	(1.448)	(1.781)
Működési költség		(1.095)	(1.212)	(1.878)	(2.315)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	(23)	27	14	43
ÜZEMI EREDMÉNY		629	637	1.480	1.386
Kamatbevétel	18	166	97	467	195
Kamatköltség	18	(693)	(667)	(1.405)	(1.346)
Árfolyamkülönbözet	19	309	(68)	(735)	(46)
Pénzügyi eredmény		(218)	(638)	(1.673)	(1.197)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		411	(1)	(193)	189
Nyereségadó	20	(228)	(59)	(354)	(128)
ADÓZOTT EREDMÉNY		183	(60)	(547)	61
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		183	(60)	(547)	61
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,02	(0,01)	(0,05)	0,01
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,02	(0,01)	(0,05)	0,01

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		183	(60)	(547)	61
Átváltási különbözet		1.466	(1.062)	(78)	(806)
Egyéb átfogó jövedelem		1.466	(1.062)	(78)	(806)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		1.649	(1.122)	(625)	(745)

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmozott átváltási különbözlet	Saját tőke
2008. december 31.	213	23.613	(630)	23.196
Adózott eredmény	-	(547)	-	(547)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(78)	(78)
Részvényalapú juttatás	-	2	-	2
Osztalék	-	-	-	-
2009. június 30.	213	23.068	(708)	22.573
2009. december 31.	213	23.527	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	61	-	61
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(806)	(806)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-
Osztalék	-	(960)	-	(960)
2010. június 30.	213	22.628	(1.463)	21.378

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	411	(1)	(193)	189
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	838	901	1.448	1.781
Kamatköltség	693	667	1.405	1.346
Kamatbevétel	(166)	(97)	(467)	(195)
Nem realizált árfolyamveszteség	119	15	868	4
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) csökkenése	(309)	235	(399)	(123)
Készletek csökkenése	2.256	6	963	7
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése (csökkenése)	(3.555)	170	(2.417)	188
Fizetett nyereségadó	(69)	(51)	(186)	(123)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	218	1.845	1.022	3.074
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(2.214)	(866)	(4.794)	(1.190)
Fizetett kamat (aktivált)	(2)	(1)	(55)	(1)
Részesedés vásárlása	(100)	-	(100)	-
Kapott kamat	138	12	471	27
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(2.178)	(855)	(4.478)	(1.164)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(360)	(399)	(682)	(792)
Fizetett kamat	(698)	(729)	(1.462)	(1.409)
Fizetett osztalék	-	(908)	-	(908)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.058)	(2.036)	(2.144)	(3.109)
Pénzeszközök csökkenése	(3.018)	(1.046)	(5.600)	(1.199)
Pénzeszközök az időszak elején	14.717	1.537	18.528	1.688
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	845	(7)	(384)	(5)
Pénzeszközök az időszak végén	12.544	484	12.544	484

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztést a Graphisoft Park SE fő leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. és annak két leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. és a GP3 Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. harmadik leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el 2009-től.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett társaságok. A csoport székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7., Magyarország. Az alkalmazotti létszám 2010. június 30-án 12 fő volt.

1.2. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Moskovits Péter	tag	2008. április 30.	2011. május 31.
Vásárhelyi István	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.

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

1.3. Részvényinformációk

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tulajdonosi összetétel a következő:

Név	Pozíció	2009. december 31.		2010. június 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		3.899.114	36,69	3.899.114	36,69
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági ig.	1.000	0,01	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	150	0,00	150	0,00
5% feletti részvényesek		1.992.122	18,73	2.023.135	19,02
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		917.793	8,63	948.806	8,92
Egyéb részvényesek		4.513.924	42,45	4.482.911	42,16
Saját részvények**		226.514	2,13	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

** A saját részvények adatait a 22. megjegyzésében ismertetjük.

2. Számviteli politika

A számviteli alapelvek megegyeznek az előző pénzügyi évben alkalmazottakkal, az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2009.	2010.	2009.	2010.
	június 30. napján végződő 3 hónap	június 30. napján végződő 3 hónap	június 30. napján végződő 6 hónap	június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	309,22	266,39	264,78	270,84
EUR/HUF záró:	272,43	286,46	272,43	286,46
EUR/HUF átlag:	285,93	274,38	290,25	271,50

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2009. december 31.	2010. június 30.
Pénztár	8	8
Bankbetétek	1.680	476
Pénzeszközök	1.688	484

A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatásban mutatjuk be.

4. Értékpapírok

	2009. december 31.	2010. június 30.
Kötvények	8.022	8.022
Értékpapírok	8.022	8.022

Az értékpapírok állománya kizárólag EUR alapú banki kötvényeket tartalmaz. A kötvényeket értékesíthető pénzügyi eszköznek minősítjük. A kötvényeket a Társaság egy tranzakció keretében szerezte be 2009. szeptemberben, fix kamatozásúak (4,25% effektív kamatláb), lejáratuk 2011. augusztus. A kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel.

5. Vevők

	2009. december 31.	2010. június 30.
Vevők	444	411
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	444	411

Az vevői követelések fizetési határideje 8-15 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Készletek

	2009. december 31.	2010. június 30.
Továbbszámlázandó költségek	7	-
Készletek	7	-

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2009. december 31.	2010. június 30.
Adókövetelés	558	624
Adókötelezettség	(174)	(382)
Nettó adókövetelés	384	242

8. Egyéb forgóeszközök

	2009. december 31.	2010. június 30.
Elhatárolt bevételek	272	560
Elhatárolt költségek	7	7
Egyéb követelések	8	14
Egyéb forgóeszközök	287	581

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 296 ezer EUR árbevétel és 264 ezer EUR kamatbevétel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2009. december 31.	2010. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	68.444	66.951
Egyéb tárgyi eszközök	178	186
Immateriális javak	23	17
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	68.645	67.154

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke a következők szerint változott az időszak során:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2009. december 31.	53.700	14.744	68.444
Bruttó érték:			
2009. december 31.	66.860	14.744	81.604
Növekedés	-	1.095	1.095
Aktiválás	372	(372)	-
Átváltási különbözet	(5)	(840)	(845)
2010. június 30.	67.227	14.627	81.854
Értékcsökkenés:			
2009. december 31.	13.160	-	13.160
Növekedés	1.746	-	1.746
Átváltási különbözet	(3)	-	(3)
2010. június 30.	14.903	-	14.903
Nettó érték:			
2010. június 30.	52.324	14.627	66.951

A beruházások első félévi 1.095 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- előkészítő munkák a fejlesztési területeken (691 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Park irodaépületein (404 ezer EUR, ebből 372 ezer EUR befejezett).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befejezetlen beruházások negyedév végi 14.627 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a fejlesztési területek bekerülési értéke (14.595 ezer EUR), és
- folyamatban lévő fejlesztési munkák a Park irodaépületein (32 ezer EUR).

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

10. Részesedések

	2009. december 31.	2010. június 30.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Részesedések	100	100

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

11. Halasztott adó

	2009. december 31.	2010. június 30.
Fejlesztési tartalék	(330)	(312)
Devizás átértékelés	1	-
Értékcsökkenés	50	50
Áthozott veszteség	441	383
Halasztott adókövetelés (kötelezettség)	162	121

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

	2009. december 31.	2010. június 30.
Rövid lejáratú	1.600	1.637
Hosszú lejáratú	53.841	53.012
Hitelek	55.441	54.649

A Társaság az ingatlanfejlesztéseket bankhitelekből finanszírozza. A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, fix kamatozásúak (a futamidő kezdetétől 3-5 évig), kivéve 9 millió EUR, ahol a változó kamat EURIBOR plusz kamatfelár képlet alapján kerül kiszámításra. A Társaság a fordulónapon nem rendelkezett le nem hívott hitelkerettel. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

13. Szállítók

	2009. december 31.	2010. június 30.
Szállítók – belföldi	473	552
Szállítók	473	552

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, lejárt szállítói tartozása a fordulónapon nem volt.

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2009. december 31.	2010. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	11	14
Bérlői kauciók	215	234
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	516	288
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	742	536

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.747	1.822	3.344	3.658
Árbevétel	1.747	1.822	3.344	3.658

Az árbevétel kizárólag a Graphisoft Park ingatlanainak bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

16. Működési költség

	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	6	67	24	115
Személyi jellegű költség	159	151	256	252
Egyéb működési költség	92	93	150	167
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	838	901	1.448	1.781
Működési költség	1.095	1.212	1.878	2.315

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	4	9	8
Jog és adminisztráció	26	38	53	62
Marketing	49	31	63	63
Egyéb	13	20	25	34
Egyéb működési költség	92	93	150	167

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	3.345	169	3.345	203
Továbbszámlázott beruházási költségek	(3.304)	(167)	(3.304)	(200)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	553	631	1.202	1.285
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(583)	(606)	(1.202)	(1.240)
Egyebek	(34)	-	(27)	(5)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(23)	27	14	43

A bérlőkkel kötött megállapodások alapján a Társaság a beruházási és üzemeltetési költségeket továbbhárítja, megbízottként jár el.

18. Kamatok

	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott bankkamatok	166	97	467	195
Kamatbevétel	166	97	467	195
Fizetett hitelkamatok	(689)	(664)	(1.451)	(1.338)
Egyéb fizetett kamatok	(6)	(4)	(9)	(9)
Aktivált finanszírozási költség	2	1	55	1
Kamatköltség	(693)	(667)	(1.405)	(1.346)
Nettó kamatköltség	(527)	(570)	(938)	(1.151)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások

	2009.	2010.	2009.	2010.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Realizált árfolyamkülönbözet	428	(48)	133	(37)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	(119)	(20)	(868)	(9)
Egyéb pénzügyi bevételek és (ráfordítások)	309	(68)	(735)	(46)

20. Nyereségadók

	2009.	2010.	2009.	2010.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(56)	(47)	(179)	(87)
Halasztott nyereségadó	(172)	(12)	(175)	(41)
Nyereségadó ráfordítás	(228)	(59)	(354)	(128)

Az adómértékek a következők:

- 2010: 19% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2009: 16% társasági adó, 4% szolidaritási adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2009.		2010.	
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	183	(60)	(547)	61
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,02	(0,01)	(0,05)	0,01
Részvényopciók	-	-	-	-
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,02	(0,01)	(0,05)	0,01

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

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2009. december 31.	2010. június 30.
Részvények száma	226.514	226.514
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	4.530	4.530
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

A Társaság a saját részvényekhez a Graphisoft SE-ből történt kiválás során jutott hozzá. A részvények bekerülési értéke (könyv szerinti értéke) 0. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésére, amely - a 2008-ban megvásárolt területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától (még nincs elfogadva) számított 5 éven belül - oktatási központ kialakítását és felsőfokú oktatási képzés beindítását eredményezi.

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

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2010. április 30-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2009. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.913 ezer EUR mérlegfőösszeggel és - 88 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 25 HUF, összesen 260.129 ezer HUF (960.453 EUR) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

25. Nyilatkozat

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