

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2010



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

	IFRS	IFRS
	2009	2010
	ezer EUR	ezer EUR
Bevétel	6.840	7.404
Működési költség	(1.040)	(1.027)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	72	100
EBITDA	5.872	6.477
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.268)	(3.608)
Üzemi eredmény	2.604	2.869
Nettó kamatköltség	(1.940)	(2.227)
Üzemi eredmény és nettó kamat	664	592
Árfolyamkülönbözet	(662)	(33)
Adózás előtti eredmény	2	559
Nyereségadó	(90)	(270)
Éves eredmény	(88)	289
EBITDA ráta (%)	85,8	87,5
Üzemi eredmény ráta (%)	38,1	38,7
Mérlegfőösszeg	79.913	77.509
Ingatlanok bekerülési költségen	68.444	67.119
Ingatlanok valós értéken*	126.182	135.637
Nettó adósság	45.662	45.457
Alkalmazottak száma (záró)	12	12
EUR/HUF (nyitó)	264,78	270,84
EUR/HUF (záró)	270,84	278,75
EUR/HUF (átlag)	280,58	275,41

* A befektetési célú ingatlanok valós értékét a Konszolidált éves beszámoló 12. megjegyzése tartalmazza.



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2010. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2011. évi előrejelzés.

2010. évi eredmények

A Graphisoft Park Csoport 7.404 ezer euró árbevétel és 6.477 ezer euró EBITDA mellett 289 ezer euró nettó nyereséggel zárta a 2010-es pénzügyi évet.

- Az **árbevétel** 8,2%-kal, 7.404 ezer euróra nőtt 2010-ben 2009-hez képest. A növekedés főképp a 2009. áprilisban átadott, és az első bérlők számára bérbeadott H épület addicionális bevételeiből, valamint a kihasználtság folyamatos növekedéséből (lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább) származik.
- A **működési költség** 4,2%-kal, 927 ezer euróra csökkent 2010-ben 2009-hez képest a szigorú költséggazdálkodás eredményeként.
- Az **értékcsökkenési leírás** 10,4 %-kal, 3.608 ezer euróra nőtt 2010-ben 2009-hez képest, elsősorban a H épületre a 2009. áprilisi üzembe helyezést követően elszámolt értékcsökkenés hatására.
- Fentiek eredményeként az **EBITDA** 10,3%-kal, 6.477 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 10,2%-kal, 2.869 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** 14,8%-kal, 2.277 ezer euróra nőtt 2010-ben 2009-hez képest, a hitelkamatok csökkenése ellenére, a kamatbevételek jelentős csökkenése miatt. A kamatbevételek csökkenésének oka a pénzügyi tartalékok (lekötött betétek és értékpapírok) ingatlanfejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) és osztalékfizetés révén lecsökkent átlagos állománya, valamint a pénzügyi tartalékok átváltása forintról az alacsonyabb kamatozású euróra.
- Az **árfolyamkülönbözet** viszonylag alacsony szintje (33 ezer euró veszteség 2010-ben) annak köszönhető, hogy a pénzügyi tartalékok euróra váltásával lényegesen csökkent az árfolyamváltozások hatása a Csoport eredményére.
- Fentiek eredményeként a nettó eredmény 377 ezer euróval nőtt 2009-hez képest, így a Csoport 289 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2010-ben.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott 2010-ben:

Q1: 77%

Q2: 79%

Q3: 80%

Q4: 83%

A kihasználtság növekedése elsősorban a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből származik.



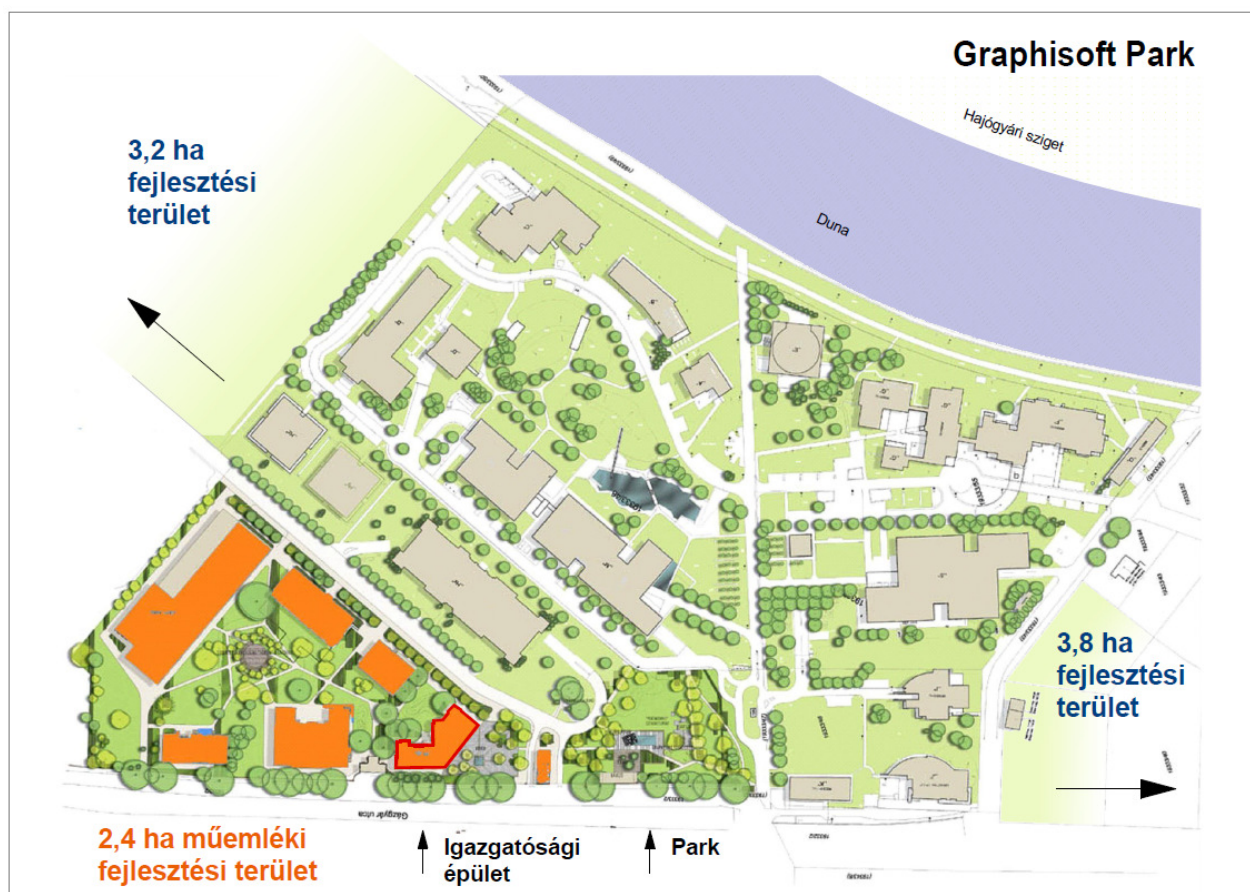
Fontos fejlemény, hogy a Graphisoft Park legnagyobb bérlője, az SAP eddig másutt működő kereskedelmi részlege is a Parkba költözött, és ezzel összefüggésben a fennálló bérleti szerződésünket további 5 évvel meghosszabbítottuk.

A 2010 második félévben elkezdett felújítási munkák eredményeként a műemléki fejlesztési területen található „Igazgatósági épület” 1.000 m²-es területére bérleti szerződést kötöttünk 2011 második negyedévtől.

A budapesti irodapiac kihasználtsága 2010 második félévtől folyamatosan növekszik, és ennek pozitív hatása vélhetően tovább fogja növelni a Graphisoft Park irodaépületeinek kihasználtságát 2011-ben. A „2011. évi előrejelzés” fejezetben megadott bevételi tervben azonban lehetséges új bérleti szerződést nem vettünk figyelembe, kizárólag a már megkötött és érvényes szerződésekkel kalkuláltunk.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 12 évben 8,5 ha területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható.



Az irodapark **központi területének** fejlesztése lényegében befejeződött, de ezen a területen is további beruházások (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása) folynak a meglévő, illetve az újabb bérlők igényeinek kiszolgálására. Erre 2010-ben összesen 1 millió eurót fordítottunk. Ezen belül a legnagyobb tétel az SAP épületben végzett átalakítás volt (ez összesen 3.000 m²-t érintett), melyet az SAP kereskedelmi részlegének a Graphisoft Parkba költözése tett szükségessé. További 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. A Park további irodaépületeiben a bérlői növekedéseket és mozgásokat kielégítendő mintegy 1.200 m² területet újítottunk fel.

A **műemléki fejlesztési területen** 2010-ben két nagyobb léptékű beruházást végeztünk el:

(1) A Graphisoft Park főbejáratánál 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 bemutatja és kiemeli a Graphisoft Park emblematisz üzenetét. Az irodapark jövőbeni fejlesztéseihez kapcsolódóan egy újabb bejáratot hoztunk létre, melynek fogadóépületét a volt „Mérlegház” épületéből alakítottuk ki. Az épületet a műemléki szempontok figyelembe vételével teljes körűen felújítottuk és kialakítottuk az új őrzés-védelmi funkciókat. Minderre összesen 270 ezer eurót költöttünk.

(2) Megkezdtek az egykori Óbudai Gázgyár műemléki tömb első épületének teljes körű felújítását, az eredeti szecessziós homlokzat korhű helyreállításával, valamint a gépészet, a hőszigetelések és egyéb berendezések huszonegyedik századi igényeknek megfelelő kialakításával. Mindezek a munkák a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal szoros együttműködésben folynak. A beruházás várható befejezése 2011 első negyedév vége, összköltsége 1,5 millió euró, beleértve az épület környezetében elvégzett bontásokat és parkosítási munkákat. Hosszabb távon a műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni és itt kerül elhelyezésre az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) is.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészeti feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége közel 2,6 millió euró volt, ebből 900 ezer euró merült fel 2010-ben.

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-Békásmegyer Önkormányzata a rendeletet nem hosszabbította meg.

Egyéb kiemelt események

Az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal megkezdte működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyeteméről (pl. Princeton, Williams, Smith, stb.) érkező diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: ait-budapest.com. Az első teljes szemeszter a jelentéskészítés időpontjában már elindult. Az új oktatási intézmény (azon túlmenően, hogy jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét) 2011-ben összesen 550 m² területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növeli.



2011. évi előrejelzés

A 2011. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek 83%-os kihasználtsága mellett, a következő (az első két oszlopban az előző évi tényadatok):

(millió euró)	2009 tény	2010 tény	2011 terv
Bérleti díj bevétel	6,84	7,40	7,8
Működési költség	- 0,97	- 0,93	- 0,9
EBITDA	5,87	6,47	6,9
Értékcsökkenés	- 3,27	- 3,60	- 3,8
Üzemi eredmény	2,60	2,87	3,1
Nettó kamatköltség	- 1,94	- 2,28	- 2,1
Árfolyamkülönbözet	- 0,66	- 0,03	-
Nyereségadó	- 0,09	- 0,27	- 0,3
Nettó eredmény	-0,09	0,29	0,7

A nettó eredmény várható jelentős javulása egyrészt a kihasználtsági ráta növekedésének, másrészt a hitelkamatok és a működési költségek csökkenésének köszönhető.

Kiemeljük, hogy a tényleges eredmény lényegesen eltérhet az előrejelzéstől, elsősorban a kihasználtsági szint változásának hatására. Az eredményt jelentősen befolyásoló további tényezők a következők: az irodapiaci bérleti díjak, az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR, BUBOR és hitel kamatszintek, valamint a jogszabályi környezet változásai.

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

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

Budapest, 2011. március 25.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2010. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2011. március 25.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2010. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-4
Konszolidált mérleg	5
Konszolidált eredménykimutatás	6
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	7
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Konszolidált cash flow kimutatás	9
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	10-42

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság részvényesei részére

1.) Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság ("Társaság") mellékelt 2010. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 77.509 ezer euró a mérleg szerinti eredmény 289 ezer euró nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

2.) A Társaság 2009. évi az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített összevont (konszolidált) éves beszámolójáról 2010. március 30-án korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

3.) Az összevont (konszolidált) éves beszámolóban a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

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

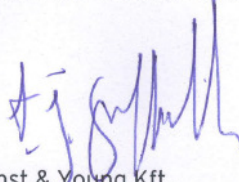
5.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból,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

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

Vélemény

7.) A könyvvizsgálat során a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság összevont (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban készítették el. Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés az összevont (konszolidált) éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2011. március 25.



Ernst & Young Kft.

Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Bodócsy Ágnes

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 007117

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2010. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2009. december 31.	2010. december 31.
Pénzeszközök	4	1.688	723
Értékpapírok	5	8.022	8.000
Vevők	6	444	362
Készletek	7	7	-
Adókövetelés	8	558	380
Egyéb forgóeszközök	9	287	517
Forgóeszközök		11.006	9.982
Befektetési célú ingatlanok	10, 12	68.444	67.119
Egyéb tárgyi eszközök	10	178	222
Immateriális javak	11	23	10
Részesedések	13	100	100
Halasztott adókövetelés	14	162	76
Befektetett eszközök		68.907	67.527
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.913	77.509
Rövid lejáratú hitelek	15	1.600	1.692
Szállítók	16	473	667
Adókötelezettség	8	174	180
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	17	742	837
Rövid lejáratú kötelezettségek		2.989	3.376
Hosszú lejáratú hitelek	15	53.841	52.139
Hosszú lejáratú kötelezettségek		53.841	52.139
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.830	55.515
Jegyzett tőke	1.4	213	213
Eredménytartalék		23.527	22.856
Halmozott átváltási különbözet		(657)	(1.075)
Saját tőke		23.083	21.994
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.913	77.509

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. december 31.	2010. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	18	6.840	7.404
Árbevétel		6.840	7.404
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	19	(133)	(176)
Személyi jellegű költség	19	(460)	(438)
Egyéb működési költség	19	(447)	(413)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	10, 11	(3.268)	(3.608)
Működési költség		(4.308)	(4.635)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	20	72	100
ÜZEMI EREDMÉNY		2.604	2.869
Kamatbevétel	21	805	381
Kamatköltség	21	(2.745)	(2.658)
Árfolyamkülönbözet	22	(662)	(33)
Pénzügyi eredmény		(2.602)	(2.310)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2	559
Nyereségadó	23	(90)	(270)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(88)	289
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(88)	289
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	24	(0,01)	0,03
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	24	(0,01)	0,03

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2009. december 31.	2010. december 31.
Adózott eredmény		(88)	289
Átváltási különbözet		(27)	(418)
Egyéb átfogó jövedelem		(27)	(418)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(115)	(129)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(115)	(129)

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke összesen
2009. január. 1.	213	23.613	(630)	23.196
Adózott eredmény	-	(88)	-	(88)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(27)	(27)
Részvényalapú juttatás	-	2	-	2
Osztalék	-	-	-	-
2009. december 31.	213	23.527	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	289	-	289
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(418)	(418)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-
Osztalék	-	(960)	-	(960)
2010. december 31.	213	22.856	(1.075)	21.994

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2009. december 31.	2010. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	2	559
Értécsökkenési leírás és amortizáció	3.268	3.608
Kamatköltség	2.745	2.658
Kamatbevétel	(805)	(381)
Követelések leírása	10	1
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	75	(18)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	75	113
Készletek csökkenése	982	7
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	(1.631)	486
Fizetett nyereségadó	(287)	(249)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.434	6.784
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(9.629)	(2.809)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(84)	(92)
Fizetett kamat (aktivált)	(56)	(12)
Részesedés vásárlása	(100)	-
Értékpapír vásárlása	(8.022)	-
Kapott kamat	776	384
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(17.115)	(2.529)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.447)	(1.610)
Fizetett kamat	(2.688)	(2.658)
Fizetett osztalék	-	(949)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(4.135)	(5.217)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	(16.816)	(962)
Pénzeszközök az év elején	18.528	1.688
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	(24)	(3)
Pénzeszközök az év végén	1.688	723

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből történő kiválással jött létre 2006-ban. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt.

A Graphisoft Park SE menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt leányvállalatai számára. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park Kft., valamint két leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. és a GP3 Kft. végzi. Az Csoport ingatlanainak üzemeltetését a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7., Magyarország. A Csoport átlagos alkalmazotti létszáma 12 fő volt 2010-ben és 2009-ben.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén a Csoport az elmúlt 12 évben 45.000 m² iroda és laborterületet épített fel és helyezett üzembe. A terület további részein 65 ezer m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő 14.000 m² műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központ terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen több mint 45 ezer m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület 14,000 m ² régi műemlék épülettel
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit a 10. és 12. megjegyzések mutatják be.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. 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.

1.4. Egyéb információk

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. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	Pozíció	2009. december 31.		2010. december 31.	
		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	2.030.634	19,10
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		917.793	8,63	956.305	9,00
Egyéb részvényesek		4.513.924	42,45	4.475.412	42,08
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 25. megjegyzés ismerteti.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzítés alapja

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

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

2.2. Változások a számviteli politikában

2010-ben a Csoport átvette a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (az IASB) és az IASB mellett működő International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) által kiadott valamennyi új és átdolgozott, a 2010. január 1-jén kezdődő számviteli időszakokra érvényes standardot és értelmezést. Azokban az esetekben, amikor egy standard átmeneti rendelkezései megengedik a standard átvétele kezdetének meghatározását, a Csoport döntése értelmében a standardot 2010. január 1-jétől előremutatóan alkalmazzuk. Ezeknek a módosított standardoknak és értelmezéseknek a bevezetése nem volt hatással a Csoport pénzügyi teljesítményére vagy helyzetére, azonban egyes esetekben további közzétételi kötelezettségeket - egyes esetekben a számviteli alapelvek módosítását - tettek szükségessé. A számviteli alapelvek módosítása a következő új vagy módosított standardok bevezetésének eredménye:

- IAS 1 – A beszámoló bemutatása
- IAS 7 – Cash flow kimutatás
- IAS 17 – Lízingek
- IAS 16 – Ingatlanok, gépek és berendezések
- IAS 36 – Eszközök értékvesztése
- IAS 39 – Pénzügyi instrumentumok: elszámolás és értékelés
- IFRS 1 – Az IFRS-ek első alkalmazása
- IFRS 2 – Részvény alapú juttatások
- IFRS 5 – Értékelési céllal tartott befektetett eszközök és megszűnő tevékenységek
- IFRS 8 – Működési szegmensek

A változások főbb hatásai a következőképpen foglalhatók össze:

IAS 1 A beszámoló bemutatása: A módosítás pontosítja a rövid és hosszú lejáratú átváltható instrumentumok besorolásának kérdését.

IAS 7 Cash flow kimutatás: A módosítás előírja, hogy csak azon ráfordítások mutathatók be „befektetési” pénzáramként a cash flow kimutatásban, amelyekhez eszköz bekerülés kapcsolódik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IAS 17 Lízingek: A módosítás meghatározza, hogy azon földterület lízingek esetében, amelyekről visszamenőlegesen rendelkezésre áll információ, a le nem járt lízing részek besorolását az eredeti felvétel időpontjában fennálló feltételek alapján kell elvégezni. Továbbá a vállalkozás a megállapodás megkötésekor fennálló valós értéken köteles visszamenőlegesen felvenni azon lízing megállapodásokat, amelyeket jelenleg pénzügyi lízingként számol el.

IAS 36 Eszközök értékvesztése: A módosítás előírja, hogy az az egység, amelyhez goodwill-t allokálnak értékvesztés számítás céljából, nem lehet nagyobb, mint egy az IFRS 8 szerint definiált működési szegmens.

IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: elszámolás és értékelés: A módosítás pontosítja, hogy egy fedezeti instrumentum nyeresége vagy vesztesége mikor kerüljön átsorolásra saját tőkéből az eredménykimutatásba. Emellett egy üzleti kombináció részeként kötött forward szerződések nem tartoznak az IAS 39 hatálya alá.

IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazása: A módosítás szerint a vállalkozás felmentést kap az IFRIC 4 Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing elemet tartalmaz értelmezés alól az IFRS-ek első alkalmazásánál, ha a vállalkozás a korábban alkalmazott beszámolási standardok esetében is az IFRIC 4 követelményeivel megegyező számviteli politikát alkalmazott.

IFRS 2 Részvény alapú juttatások: készpénz elszámolású részvényjuttatási tranzakciók: A módosítások pontosítják, hogy a csoport leányvállalatai hogyan kezeljék a részvény alapú juttatásokat saját egyedi beszámolóikban. Az IFRS 2 módosításai beemelik azon útmutatásokat is, amelyeket korábban az IFRIC 8 Az IFRS 2 Hatálya, illetve az IFRIC 11 Csoport és Saját Részvény Tranzakciók értelmezések tartalmaztak. Az IFRIC 8 és az IFRIC 11 ezáltal visszavonásra kerülnek. Emellett a módosítás szerint nem tartoznak az IFRS 2 Részvény alapú juttatások standard hatálya alá azok a tranzakciók, amelyek üzleti kombinációnak minősülnek az IFRS 3 Üzleti kombinációk definíciója szerint.

IFRS 5 Értékesítési céllal tartott befektetett eszközök és megszűnő tevékenységek: A módosítás pontosítja a közzétételi követelményeket az értékesítésre kijelölt befektetett eszközök (eszközcsoportok), illetve megszűnő tevékenységek vonatkozásában. A más IFRS-ekben megjelölt közzétételi követelmények nem vonatkoznak ezekre az eszközökre, kivéve, ha az adott standard közzétételt követel meg az értékesítési céllal tartott eszközökkel, illetve a megszűnő tevékenységekkel kapcsolatban.

IFRS 8 Működési szegmensek: A módosítás szerint az összes eszköz értékét akkor kell bemutatni, ha erről a társaság vezetésének is beszámolnak.

A jelen éves beszámoló jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de 2010. december 31-ig még nem léptek hatályba:

IAS 24 Kapcsolt vállalkozásokkal összefüggő közzétételek: A módosítások a 2011. január 1-én és azután kezdődő üzleti évekre, visszamenőleges hatállyal alkalmazandók. A módosított sztenderd egyszerűsíti a közzétételi kötelezettségeket az állam leányvállalatai számára, az állam közös vezetésű vállalatai számára, valamint azon vállalkozások számára, ahol az állam által jelentős befolyással rendelkezik; illetőleg és pontosítja a kapcsolt vállalkozás definícióját. Ennek eredményeképpen ezen vállalkozásokra nem vonatkoznak az általános közzétételi kötelezettségek az állammal és az állami vállalatokkal folytatott tranzakciókkal kapcsolatban.

IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás: A módosítás a 2011. február 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó és előírja, hogy bármilyen devizanemben meglévő rögzített darabszámú saját tőkeinstrumentum rögzített áron történő megszerzéséről szóló jogok, opciók és warrantok tőkeinstrumentumnak minősülnek.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés: A standard az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: Elszámolás és Értékelés standardot fogja helyettesíteni. A standard új követelményeket fogalmaz meg a pénzügyi eszközök besorolásával és értékelésével kapcsolatban, amelyeket 2013. január 1-jétől kezdődően kell alkalmazni. Az IFRS 9 szerint valamennyi pénzügyi eszközt tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kell felvenni. A standard továbbá megszünteti az IAS 39 szerint jelenleg meglévő értékesíthető és lejáratig tartott kategóriákat.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IFRIC 14 IAS 19 - A meghatározott juttatási eszközök korlátai, minimális finanszírozási követelmények és ezek összefüggései: A módosítás 2011. január 1-jétől alkalmazandó és azért bocsátották ki, hogy eltörölje az IFRIC 14 egyik nem szándékolt következményét: bizonyos esetekben a gazdálkodó minimumfinanszírozási követelményekkel rendelkező alapba a hozzájárulásaihoz előleget ad azért, hogy a finanszírozási követelményeket teljesíteni tudja az alap; a módosítás engedélyezi az ilyen jellegű előlegek eszközként való kezelését.

IFRIC 19 Pénzügyi kötelezettségek tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő megszüntetése: A módosítás leírja azon tranzakciók számviteli kezelését, amikor egy vállalkozás tőkeinstrumentumokat bocsát ki pénzügyi kötelezettségeinek teljesítésére. A tőkeinstrumentum valós értéken értékelendő, a pénzügyi kötelezettség (teljes vagy részleges) kivezetése pedig a „fizetett vételár” alapján történik. A módosítás a 2011. július 1-jén vagy azután kezdődő üzleti évekre alkalmazandó.

Az IFRS-ek módosítása:

Az IASB 2010. májusban bocsátotta ki a főként szabályokat összehangoló, szövegezéseket tisztázó módosításainak gyűjteményét.

IAS 1 A beszámoló bemutatása: a módosítás pontosítja, hogy a vállalkozás az átfogó jövedelem tételes elemzését akár a saját tőke változás kimutatásban, akár a kiegészítő mellékletben bemutathatja. A módosítás 2011. január 1-jétől lép hatályba.

IAS 27 Konszolidált és egyedi beszámolók: A módosítás pontosítja, hogy az IAS 27 2008. évi felülvizsgálata miatt az IAS 21-ben, az IAS 28-ban és az IAS 31-ben bekövetkezett módosítások bizonyos kivételektől eltekintve előremutatóan alkalmazandók. A módosítás 2011. július 1-jétől lép hatályba.

IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolók: A módosítások pontosítják, hogy az évközi lényeges eseményeket és tranzakciókat miként kell bemutatni a legutolsó éves beszámolóban bemutatott információkhoz képest. A módosítás 2011. január 1-jétől lép hatályba.

IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazása: Az éves módosítások a következőkre térnek ki: i) a számviteli politika módosítása az IFRS-ek első alkalmazásakor - ha egy vállalkozás először alkalmazza az IFRS-eket és megváltoztatja a számviteli politikáját vagy az IFRS 1 által nyújtott mentesítések körét, miután kibocsátott egy évközi beszámolót az IAS 34 alapján, ezeket a változásokat magyaráznia kell; ii) becsült költség mint az értékelés alapja - a módosítás egyértelművé teszi, hogy az IFRS első alkalmazásának első időszakában egy összehasonlító valós érték alkalmazása becsült költségként megengedett; és iii) becsült költség alkalmazása szabályozott piacokon bizonyos tárgyi eszközök és immateriális javak esetében is megengedett. A módosítások 2011. január 1-jén lépnek hatályba.

IFRS 3 Üzleti kombinációk: i) A módosítás meghatározza, hogy annak lehetősége, hogy a kisebbségi részesedést vagy valós értéken vagy a felvásárolt társaságnál beazonosítható nettó eszközök arányos részeként határozzák meg, csak akkor alkalmazható, ha a kisebbségi részesedés tulajdoni részesedést jelent. A kisebbségi részesedés minden más elemét valós értéken kell értékelni a részesedés megszerzésének időpontjában, amennyiben az IFRS-ek mást nem írnak elő. ii) Az IFRS 3 szerint az előírások a felvásárló azon juttatásainak értékelésére, amelyek a felvásárolt társaság részvény alapú kifizetéseit helyettesítik az IFRS 2 szerint, a felvásárolt társaság azon tranzakcióira is vonatkoznak, amelyeket nem helyettesítettek. A módosítás azt is pontosítja, hogy a helyettesítő juttatások piaci alapú értékelése minden helyettesítő juttatásra vonatkozik tekintet nélkül arra, hogy a felvásárlónak kötelessége helyettesítő juttatást adni vagy önkéntesen adta azt. iii) A módosítások azt is pontosítják, hogy az IAS 32, az IAS 39 és az IFRS 7 nem vonatkoznak a függő vételárakra azon üzleti kombinációknál, amelyek a 2008-ban felülvizsgált IFRS 3 hatályba lépése előtt történtek. Az IFRS 3 minden felsorolt módosítása a 2010. július 1-je vagy az után induló üzleti évekre alkalmazandó.

IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzététel: A módosítás pontosítja a közzétételi kötelezettségeket a hitelkockázattal és a kapott biztosítékokkal kapcsolatban, hogy a beszámoló felhasználói jobban megérthessék a pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódó kockázatok természetét és nagyságát. A módosítás 2011. január 1-jétől lép hatályba.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

IFRIC 13 Vásárlói hűségprogramok: A módosítás leírja, hogy a hűségjutalmak valós értékének meghatározásakor figyelembe kell venni azon kedvezményeket vagy ösztönzőket, amelyeket azon vásárlók is megkapnak, akik nem szolgálták meg a hűségjutalmat, illetve a várható elévüléseket. A módosítás 2011. január 1-jétől lép hatályba.

A Csoport a fenti módosításokat nem vette még alkalmazásba, de vezetés megítélése szerint ezen módosítások bevezetésének nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE („a Társaság”) és leányvállalatai számaikat tartalmazza. Azon leányvállalatok kerülnek bevonásra a konszolidációba, amelyekben a Társaság a szavazati jogok több mint felével rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi.

Az alábbi táblázat a leányvállalatok adatait tartalmazza:

Leányvállalat	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke		Jegyzett tőke	
		2009. december 31.		2010. december 31.	
		ezer HUF	EUR	ezer HUF	EUR
Graphisoft Park Kft.	2005. nov.	500.000	-	*1.846.108	
Graphisoft Park Universitas Kft.	2007. okt.	3.400.000	-	3.400.000	-
Graphisoft Park Services Kft.	2008. okt.	10.000	-	10.000	-
GP3 Kft.	2008. ápr.	700.000	-	700.000	-

* 2010. január 1-től.

A Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park SE, míg a többi leányvállalat a Graphisoft Park Kft. 100%-os tulajdona. A leányvállalatok mindegyike Magyarországon bejegyzett társaság.

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

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

Társaság	2009. december 31.	2010. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Universitas Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
GP3 Kft.	HUF	HUF

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

A Csoport tagvállalatai:

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

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott záróárfolyam 278,75 EUR/HUF 2010. december 31-én és 270,84 EUR/HUF 2009. december 31-én. Az átlagárfolyam 275,41 EUR/HUF 2010-ben és 280,58 EUR/HUF 2009-ben.

2.5. Pénzeszközök

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

2.6. Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)

Az értékesíthető pénzügyi eszközök közé azok a nem származékos pénzügyi eszközök tartoznak, amelyeket annak minősítünk, illetve más kategóriába nem soroltunk. Az értékesíthető pénzügyi eszközöket a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között tartjuk nyilván az értékesítés várható időpontjától függően.

Az értékesíthető pénzügyi eszközöket bekerüléskor és a bekerülést követően is valós értéken értékeljük. Az értékesíthető pénzügyi eszközök között nyilvántartott értékpapírok valós értékének változása a tőkében (értékesíthető pénzügyi eszközök átértékelési tartaléka) kerül elszámolásra. Amikor értékesíthető eszközként nyilvántartott értékpapírokat értékesítünk, a tőkében korábban elismert halmozott valósérték-módosítás az eredménykimutatásban (pénzügyi bevételek) kerül elszámolásra. Az értékesíthető pénzügyi eszközökre számolt, effektív kamatláb módszerrel számított kamatot az eredménykimutatásban számoljuk el (pénzügyi bevételek). Az értékesíthető pénzügyi eszközök után kapott osztalékot akkor számoljuk el az eredménykimutatásban (pénzügyi bevételek), amikor a Csoport jogosulttá válik az osztalékra.

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

2.8. Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikon tartjuk nyilván, az elavult tételekre képzett értékvesztés levonása után. A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során elérhető eladási ár, csökkentve a befejezés várható költségeivel. A nem realizálható készletet teljes egészében leírjuk.

2.9. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

A befektetési célú ingatlanokat és egyéb tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget a konszolidált 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

Eszköztípus	Értékcsökkenés
Befejezetlen beruházások	nincs értékcsökkenés
Telkek	nincs értékcsökkenés
Park infrastruktúra	50 év
Bérbeadott épületek	20 év
Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

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

2.10. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által legalább háromévente (legutóbb 2008-ban és legközelebb 2011-ben) elvégzett értékelések alapján kerül megállapításra.

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékelés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a valós érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési költség.

Értékelési módszerek:

Az értékelés a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készült. A diszkontált cash flow módszer magában foglalja az időszaki pénzáramok (cash flow-k) sorának becslését egy befejezett vagy fejlesztés alatt álló ingatlanra vonatkozóan. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy megfelelő, piaci alapú diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszaki pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és újraelőállításával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan piaci értéke.

A befektetési célú ingatlanok valós értékét a 12. megjegyzés tartalmazza.

2.11. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhez kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartjuk nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítjuk meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az amortizációt az eszközök 3-7 éves becsült hasznos élettartama alatt, lineárisan számoljuk el.

2.12. Hitelfelvételi költségek

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

2.13. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített cash flow-k azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszaírásakor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeljük, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határoztunk volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számoltunk volna el.

2.14. Lízingek

Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing-e, illetve tartalmaz-e lízinget a megállapodás kezdetén, attól függ, hogy a megállapodás egy meghatározott eszköz használatáról vagy használati jogáról szól. A 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport mint lízingbevevő:

A pénzügyi lízingeket, ahol a Csoport a tulajdonjoggal járó összes előnyt és kockázatot viseli, az eszköz piaci értékén, vagy ha az alacsonyabb, a jövőbeni minimum lízingkifizetések becsült jelenértékén aktiváljuk. A lízingdíj-fizetések megbontásra kerülnek a kötelezettségek csökkenése és a pénzügyi ráfordítások között úgy, hogy állandó nagyságú kamatláb jusson a pénzügyi lízingkötelezettségre. A pénzügyi ráfordítást az eredménykimutatásban számoljuk el.

A pénzügyi lízingszerződések keretében beszerzett tárgyi eszközök leírásának időtartama a lízing időtartama és az eszközök hasznos élettartama közül a rövidebb. Az operatív lízingekkel kapcsolatos költségeket a lízingidőszak alatt lineárisan, költségként számoljuk el az eredménykimutatásban.

A Csoport mint lízingbeadó:

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

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

2.15. Hitelek és kölcsönök

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

2.16. Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken ismerjük el, és a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.17. Céltartalékok

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.18. Nyugdíjjárulék

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

2.19. Saját részvények

A saját részvények állománya a visszavásárolt részvények bekerülési értékét jelenti, és a saját tőkét csökkentő tételként kerül bemutatásra. A visszavásárláson és később az elidegenítésen keletkező felárak és diszkontok ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerülnek elszámolásra.

2.20. Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredmény 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 számítjuk ki.

2.21. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A társasági adót a magyar adóhatóságnak kell fizetni. Az adófizetés alapja az adózó társaság számviteli profitjának adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. Az egyéb nyereségadó kategóriába tartoznak bizonyos központi (szolidaritási adó 2009-ben) és helyi (iparűzési adó 2010-ben és 2009-ben) adónemek, amelyeket Magyarországon a társaságok bizonyos nettó módon számolt eredményére vetnek ki.

Halasztott adó:

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2.22. Osztalék

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

2.23. Bevételek elszámolása

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

Bérleti díj bevételek:

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

Áruk értékesítése:

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

Kamatbevétel:

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

Osztalék:

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

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

2.24. Üzemi eredmény

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

2.25. Szegmens információ

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

2.26. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az összehasonlító adatok a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsorolásra kerültek.

3. Kritikus számviteli becslések és döntések

A vezetés becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A számviteli becslések ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkön - ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között ésszerűnek vélt várakozásokat is - alapuló becsléseket és döntéseket a vezetés folyamatosan felülvizsgálja. Az alábbi becslések és feltételezések esetében jelentős a kockázata annak, hogy lényeges eltérést eredményeznek az eszközök és kötelezettségek értékében.

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénzneme a gazdálkodó egységre vonatkozó mögöttes tranzakciókat, eseményeket és feltételeket tükrözi. Ennek megfelelően, ha a funkcionális pénznem meghatározása megtörtént, az csak akkor változtatható meg, ha a mögöttes tranzakciókban, eseményekben vagy feltételekben változás következik be. Az IAS 21 - „A devizaárfolyamok változásainak hatásai” standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a funkcionális pénznem meghatározásakor. Ha a jellemzők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem tükrözi a leghűbben a lebonyolított tranzakciók, események és feltételek gazdasági hatásait.

3.2. Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése

A befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése minden olyan esetben megállapításra kerül, amikor feltételezhető, hogy a könyv szerinti érték lényegesen meghaladhatja a megtérülő értéket, és értékvesztés valószínűsíthető. A megtérülő értékét alapvetően a használati érték számítás határozza meg, ami a becsléseken és az azokra hatást gyakorló tényezők széles skáláján alapszik. Egyebek között jellemzően a jövőbeli bevételeket és ráfordításokat, a szolgáltatás megszűnését és a körülmények egyéb változásait vesszük figyelembe. Ha a Csoport értékvesztést azonosít, az értékvesztés összegének megállapításához meghatározza a valós értéket is, levonva abból az értékesítés költségét (ha meghatározható). Mivel ez az eljárás nagymértékben megítéléseken alapul, a potenciális értékvesztés összege jelentősen eltérhet a számítások eredményétől.

3.3. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A valós érték becslések nagy kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel ezen értékelések mögöttes feltételei, kondíciói és feltételezései becsléseken alapulnak, illetve a feltételek, kondíciók, feltételezések változásai lényeges eltérést okozhatnak a valós értékben. A jelenlegi valós érték becslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

A befektetési célú ingatlanok valós értékét a 12. megjegyzés tartalmazza.

3.4. Céltartalékok

A céltartalék-képzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha a Csoport egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeli, és ha a bekövetkezés valószínűsége ötven százaléknál nagyobb, a kötelezettség teljes összegére tartalékot képez.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Pénzeszközök

	2009. december 31.	2010. december 31.
Pénztár	8	5
Bankbetétek	1.680	718
Pénzeszközök	1.688	723

5. Értékpapírok

	2009. december 31.	2010. december 31.
Kötvények	8.022	8.000
Értékpapírok	8.022	8.000

Az értékpapírok állománya kizárólag EUR alapú banki kötvényeket tartalmaz. A kötvényeket értékesíthető pénzügyi eszköznek minősítjük. A kötvényeket a Csoport egy tranzakció keretében szerezte be 2009. szeptemberben, fix kamatozásúak (4,25% effektív kamatláb), lejáratuk 2011. augusztus. A kötvények könyv szerinti értéke a 2010. augusztusi kamatfizetés után a vételárban felhalmozott kamat összegével csökkent. A kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel 2010-ben és 2009-ben.

6. Vevők

	2009. december 31.	2010. december 31.
Vevők	444	363
Vevők értékvesztése	-	(1)
Vevők	444	362

Az vevői követelések átlagos fizetési határideje 8-30 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2009. december 31.	2010. december 31.
Nem esedékes	228	301
3 hónapon belül lejárt	131	47
3 és 12 hónap között lejárt	70	12
12 hónapon túl lejárt	15	2
Vevők	444	362

7. Készletek

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

8. Adókövetelés és adókötelezettség

	2009. december 31.	2010. december 31.
Adókövetelés	558	380
Adókötelezettség	(174)	(180)
Nettó adókövetelés	384	200

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Egyéb forgóeszközök

	2009. december 31.	2010. december 31.
Elhatárolt bevételek	272	458
Elhatárolt költségek	7	6
Egyéb követelések	8	53
Egyéb forgóeszközök	287	517

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök

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

	Telkek és épületek	Befe- jezetlen beruházás	Befekt. célú in- gatlanok	Gépek és beren- dezések	Járművek	Befe- jezetlen beruházás	Egyéb tárgyi eszközök	Tárgyi eszközök
Nettó érték:								
2009. január 1.	40.092	23.969	64.061	61	80	-	141	64.202
Bruttó érték:								
2009. január 1.	50.040	23.969	74.009	123	88	-	211	74.220
Átsorolás	-	-	-	36	(36)	-	-	-
Növekedés	-	7.692	7.692	-	-	84	84	7.776
Aktiválás	16.820	(16.820)	-	23	61	(84)	-	-
Átváltási különbözet	-	(97)	(97)	-	(1)	-	(1)	(98)
2009. december 31.	66.860	14.744	81.604	182	112	-	294	81.898
Értéksökkenés:								
2009. január 1.	9.948	-	9.948	62	8	-	70	10.018
Átsorolás	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	3.208	-	3.208	30	16	-	46	3.254
Átváltási különbözet	4	-	4	-	-	-	-	4
2009. december 31.	13.160	-	13.160	92	24	-	116	13.276
Nettó érték:								
2009. december 31.	53.700	14.744	68.444	90	88	-	178	68.622
Bruttó érték:								
2010. január 1.	66.860	14.744	81.604	182	112	-	294	81.898
Átsorolás	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	-	2.662	2.662	-	-	91	91	2.753
Aktiválás	1.390	(1.390)	-	38	53	(91)	-	-
Átváltási különbözet	(7)	(433)	(440)	-	(1)	-	(1)	(441)
2010. december 31.	68.243	15.583	83.826	220	164	-	384	84.210
Értéksökkenés:								
2010. január 1.	13.160	-	13.160	92	24	-	116	13.276
Átsorolás	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	3.548	-	3.548	27	19	-	46	3.594
Átváltási különbözet	(1)	-	(1)	-	-	-	-	(1)
2010. december 31.	16.707	-	16.707	119	43	-	162	16.869
Nettó érték:								
2010. december 31.	51.536	15.583	67.119	101	121	-	222	67.341

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az ingatlan beruházások 2.662 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a fejlesztési területeken (1.599 ezer EUR, ebből 346 ezer EUR befejezett), és
- fejlesztési munkák a Központi terület irodaépületein (1.063 ezer EUR, ebből 1.044 ezer EUR befejezett).

A befejezetlen beruházások év végi 15.583 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a fejlesztési területek bekerülési értéke (15.563 ezer EUR), és
- folyamatban lévő fejlesztési munkák a Központi terület irodaépületein (20 ezer EUR).

2010-ben a Csoport 12 ezer EUR (2009: 56 ezer EUR) hitelfelvételi költséget aktivált a befejezetlen beruházásokra.

11. Immateriális javak

A táblázat az immateriális javak mozgásait mutatja be:

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2009. január 1.	37	37	2010. január 1.	23	23
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2009. január 1.	44	44	2010. január 1.	44	44
Növekedés	-	-	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2009. december 31.	44	44	2010. december 31.	45	45
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2009. január 1.	7	7	2010. január 1.	21	21
Növekedés	14	14	Növekedés	14	14
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-	-
2009. december 31.	21	21	2010. december 31.	35	35
Nettó érték:			Nettó érték:		
2009. december 31.	23	23	2010. december 31.	10	10

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti és valós értékeit mutatja be:

	2009. december 31.	2010. december 31.
Könyv szerinti érték (bekerülési költség)	68.444	67.119
Befejezett befektetési célú ingatlanok valós értéken	111.438	119.492
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéken*	-	2.218
Befektetési célú ingatlanok valós értéken	111.438	121.710
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen*	14.744	14.748
Valós érték**	126.182	136.458
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéken befejezési költsége*	-	(821)
Valós érték a beszámoló szerint	126.182	135.637

* Egy ingatlanfejlesztési projektet értékeltünk valós értéken 2010. december 31-én. A Műemléki fejlesztési területen található Igazgatósági épület felújítása 2010-ben kezdődött. Az épület teljes hátralévő befejezési költsége (a projekt teljes költsége csökkentve a 2010. december 31-éig felmerült fejlesztési költséggel) 821 ezer EUR volt 2010. december 31-én. Az elszámolás 2011 első félévében esedékes. A projekt várható befejezési ideje 2011 első negyedév vége. Az épület 1.000 m²-es irodaterületét a Csoport 2011 második negyedévével kezdődően adja bérbe.

** A befektetési célú ingatlanok értékelésének elveit és módszereit a 2.10 megjegyzés (Számviteli politika) mutatja be. A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározására vonatkozó vezetői értékelést a 3.3 megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és döntések) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok adatai az 1.2 megjegyzésében (Általános információk) találhatóak.

2010. december 31-ei értékelés:

A befejezett befektetési célú ingatlanok a Graphisoft Park Központi területét foglalja magába (összesen 45.000 m² iroda- és laborterület). A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéken a Műemléki fejlesztési terület Igazgatósági épületét (1.000 m² irodaterület) tartalmazza. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen kategóriába a Műemléki fejlesztési terület az Igazgatósági épület kivételével (2,4 hektár fejlesztési terület és 13.000 m² régi műemléki épület), valamint a Fejlesztési területek (összesen 7,0 hektár szabad fejlesztési terület) tartoznak.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A 2010. december 31-ei értékelést a Csoport készítette. Az értékelés főbb feltételezései a következők:

- élő szerződéseknél a szerződés szerinti bérleti díjak, tervezett szerződéseknél az értékelés napjára vonatkozó piaci bérleti díjak alkalmazása,
- 90%-os kihasználtság, a H épület esetében: 2011: 50%, 2012: 75%, 2013-tól: 90%,
- 7,8 millió EUR (2011) - 9,0 millió EUR (2014-től) éves bérleti díj bevétel,
- 10,0 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum),
- 7,5 % hozamelvárás (diszkontráta), 1,8-2% éves EUR inflációs ráta.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a hozamelvárás (diszkontráta) és a kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik:

Hozam:		7,25 %	7,50 %	7,75 %
Kihasználtság:	95 %	135.958	129.940	124.450
	90 %	127.328	*121.710	116.586
	85 %	118.698	113.480	108.721

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

2009. december 31-ei értékelés:

A befejezett befektetési célú ingatlanok a Graphisoft Park Központi területét foglalja magába (összesen 45.000 m2 iroda- és laborterület). A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen kategóriába a Műemléki fejlesztési terület (2,4 hektár fejlesztési terület és 14.000 m2 régi műemléki épület), valamint a Fejlesztési területek (összesen 7,0 hektár szabad fejlesztési terület) tartoznak.

A 2009. december 31-ei értékelést a Csoport készítette. Az értékelés főbb feltételezései a következők:

- élő szerződéseknél a szerződés szerinti bérleti díjak, tervezett szerződéseknél az értékelés napjára vonatkozó piaci bérleti díjak alkalmazása,
- 90%-os kihasználtság, a H épület esetében: 2010: 25%, 2011: 50%, 2012: 75%, 2013-tól: 90%,
- 7,1 millió EUR (2010) - 8,8 millió EUR (2013-tól) éves bérleti díj bevétel,
- 9,7 millió EUR becsült éves bérleti díj bevétel potenciál (100% kihasználtság melletti teoretikus maximum),
- 7,75 % hozamelvárás (diszkontráta), 0,6-2% éves EUR inflációs ráta.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a hozamelvárás (diszkontráta) és a kihasználtság függvényében az alábbiak szerint változik:

Hozam:		7,50 %	7,75 %	8,00 %
Kihasználtság:	95 %	124.188	118.921	114.096
	90 %	116.356	*111.438	106.934
	85 %	108.523	103.956	99.773

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

13. Részesedések

	2009. december 31.	2010. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Csoport 2009. április 21-én 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-Budapest Kft-ben.

14. Halasztott adó

	2009. december 31.	2010. december 31.
Fejlesztési tartalék	(330)	(180)
Devizás átértékelés	1	-
Értékcsökkenés	50	22
Áthozott veszteség	441	234
Halasztott adókövetelés	162	76

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 2010-ben 10%, 2009-ben 19% volt.

15. Hitelek

	2009. december 31.	2010. december 31.
Rövid lejáratú	1.600	1.692
Hosszú lejáratú	53.841	52.139
Hitelek	55.441	53.831

A Csoport az ingatlanfejlesztéseket bankhitelekkel finanszírozza. A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3–5 évre fix, részben változó kamatozásúak (9 millió EUR). A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 4,85% volt 2010. december 31-én (2009: 4,87%), és 4,53% (2009: 4,87%) a beszámoló jóváhagyásának időpontjában. A Csoport nem rendelkezett le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2009. december 31.	2010. december 31.
1 éven belül	1.600	1.692
1-5 év	7.151	7.567
5 éven túl	46.690	44.572
Hitelek	55.441	53.831

16. Szállítók

	2009. december 31.	2010. december 31.
Szállítók – belföldi	473	667
Szállítók	473	667

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2010. és 2009. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2009. december 31.	2010. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	11	26
Bérlői kauciók	215	360
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	516	451
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	742	837

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árbevétel

	2009. december 31.	2010. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	6.840	7.404
Árbevétel	6.840	7.404

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

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. 2010. december 31-én az operatív lízing megállapodásokról a lízing futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke összesen 26.646 ezer EUR (2009: 23.920 ezer EUR), amiből 7.667 ezer EUR (2009: 6.993 ezer EUR) 1 éven belül, 16.557 ezer EUR (2009: 13.185 ezer EUR) 1 éven túl de 5 éven belül, míg 2.422 ezer EUR (2009: 3.742 ezer EUR) 5 éven túl esedékes.

19. Működési költség

	2009. december 31.	2010. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	133	176
Személyi jellegű költség	460	438
Egyéb működési költség	447	413
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	3.268	3.608
Működési költség	4.308	4.635

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2009. december 31.	2010. december 31.
Iroda és telekommunikáció	19	16
Jog és adminisztráció	93	115
Marketing	234	221
Egyéb	101	61
Egyéb működési költség	447	413

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2009. december 31.	2010. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	3.325	366
Továbbszámlázott beruházási költségek	(3.292)	(357)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.413	2.673
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.338)	(2.576)
Egyebek	(36)	(6)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	72	100

A Csoport az üzemeltetési költségeket a bérleti szerződések alapján a bérlők felé továbbhárítja (megbízottként jár el).

21. Kamatok

	2009. december 31.	2010. december 31.
Kapott bankkamatok	805	381
Kamatbevétel	805	381
Fizetett hitelkamatok	(2.792)	(2.657)
Egyéb fizetett kamatok	(9)	(13)
Aktivált finanszírozási költség	56	12
Kamatköltség	(2.745)	(2.658)
Nettó kamatköltség	(1.940)	(2.277)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

22. Árfolyamkülönbözet

	2009. december 31.	2010. december 31.
Realizált árfolyamkülönbözet	(587)	(48)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	(75)	15
Árfolyamveszteség	(662)	(33)

23. Nyereségadó

	2009. december 31.	2010. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(169)	(184)
Halasztott nyereségadó	79	(86)
Nyereségadó ráfordítás	(90)	(270)

Az alkalmazott adómértékek a következők:

- 2010 második félévétől: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2010 első félévében: 19% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2009-ben: 16% társasági adó, 4% szolidaritási adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2009. december 31.	2010. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	2	559
Számított adó	0	81
Nem adóköteles ráfordítások	(3)	(2)
Egyéb nem levonható / adóköteles tételek	(12)	(63)
Adókulcs változás hatása	(64)	70
Átváltási különbözet	(1)	(1)
Társasági (2010 és 2009) és szolidaritási (2009) adó	2	85
Helyi iparűzési adó	170	185
Nyereségadó	90	270
Effektív adókulcs (%)	4.500,0	48,3

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

A jelenlegi magyar adójogszabályok a csoport szintű adózást nem teszik lehetővé. A korábbi időszakok veszteségei beszámíthatók a veszteséget realizáló társaság jövőbeli adóköteles nyereségével szemben. A halasztott adóköveteléseket ezen veszteségek tekintetében elszámoltuk, mert a vezetés értékelése szerint ezek a veszteségek felhasználhatók lesznek adóköteles nyereséggel szemben.

Az adóhatóság a számviteli nyilvántartásokat - a hivatalosan lezárt vizsgálatok kivételével - öt évre visszamenőleg ellenőrizheti. A menedzsment véleménye szerint ezek az ellenőrzések várhatóan nem eredményeznek jelentős adókülönbözetet.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

24. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2009. december 31.	2010. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	(88)	289
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,01)	0,03
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,01)	0,03

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

25. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2009. december 31.	2010. december 31.
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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

26. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a leányvállalatain (100%) és az AIT-Budapest Kft-n (10%) kívül nem rendelkezik érdekeltséggel más társaságokban.

Figyelembe véve, hogy a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke, Bojár Gábor: (1) a Graphisoft SE Igazgatótanácsának tagja, és (2) az AIT-Budapest Kft. ügyvezetője, a Graphisoft SE-t és leányvállalatait, a Graphisoft R&D Zrt-t és a Graphisoft CAD Stúdió Kft-t, valamint az AIT-Budapest Kft-t a Csoport kapcsolt vállalkozásainak tekinti.

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

Tétel	2009. december 31.	2010. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	1.261	1.258
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	21	20
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	6	6
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	3	-

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása piaci árakon történik. Az irodabérleti díjak megfelelnek a Csoport más bérleti felé felszámított díjaknak. Az év végén fennálló egyenlegek biztosíték nélküliek, nem kamatozóak és pénzügyileg rendezendők. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2010-ben és 2009-ben.

Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2009. december 31.	2010. december 31.
Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása	54	54
A kulcsvezetők javadalmazása	125	153
Összesen	179	207

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

A Csoport az igazgatók, az audit bizottsági tagok és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

Név	Pozíció	2009. december 31.		2010. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
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 igazgató	1.000	0,01	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	150	0,00	150	0,00
Összesen		3.899.114	36,69	3.899.114	36,69

* Graphisoft Park Services Kft.

27. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

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

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Csoport együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). 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 áron. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységekre is.

28. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

Piaci kockázat:

A piaci kockázatnak három típusát különböztetjük meg: bérleti díj kockázat, devizakockázat és kamatkockázat.

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult túlkínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Devizakockázat:

A Csoport nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek nagy többségben EUR alapúak és fedezik az adósságszolgálatot. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyobb részben HUF-ban merülnek fel.

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása elsősorban a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek (8,1 millió EUR 2010. december 31-én és 8,6 millió EUR 2009. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára.

A kamatlábckockázat csökkentése érdekében a Csoport bankhiteleinek nagyobb része fix kamatozású (3-5 év fix kamatperiódus a futamidő kezdetétől). A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 15. megjegyzés tartalmazza.

A hitelek valós értéke 2010. december 31-én 53.859 ezer EUR, 4,5% effektív kamatlábbal számolva a fix kamatperiódusra (2009: 56.255 ezer EUR, 4,5% effektív kamatlábbal).

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlői követelések:

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat mérsékelt a bérlői állomány összetétele és azon tény miatt, hogy az ügyfelek a Graphisoft Parkban találhatóak és a Csoport szolgáltatásait veszik igénybe.

2010-ben és 2009-ben a Csoport 3 vevőjével (SAP Hungary Kft., Microsoft Magyarország Kft., Graphisoft R&D Zrt.) elszámolt árbevétele haladta meg vevőnként az összes árbevétel 10%-át, amely összesen a tárgyévi árbevétel 49,3 %-a volt 2010-ben és 52,5%-a 2009-ben.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket. A Csoport az ingatlanfejlesztési projekteket a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat előre biztosítja.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2010. és 2009. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2010. és 2009. december 31-ére vonatkozóan:

2010. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.058	11.387	44.668	60.113
Szállítók	-	667	-	-	667
Adókötelezettség	-	180	-	-	180
Egyéb kötelezettségek	-	837	-	-	837
Pénzügyi kötelezettségek	-	5.742	11.387	44.668	61.797

2009. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	4.239	9.822	46.690	60.751
Szállítók	-	473	-	-	473
Adókötelezettség	-	174	-	-	174
Egyéb kötelezettségek	-	742	-	-	742
Pénzügyi kötelezettségek	-	5.628	9.822	46.690	62.140

* Tőke és a hitel fix periódusára számított kamat

29. Tőkekövetés kezelése

A vezetés célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkekövetés csökkentése érdekében.

A vezetés tesz javaslatot a tulajdonosoknak (az Igazgatótanácson keresztül) az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőkeszerkezetét. A Közgyűlés módosíthatja a fizetett osztalék nagyságát, tőkecsökkentéssel visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak, kibocsáthat új részvényeket, vagy visszavásárolhat saját részvényeket.

Az iparágban használatos eljárással összhangban a vezetés az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a hitelek fennálló egyenlege és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A vezetés célja az, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,65 alatt tartsa (összhangban az érvényes hitelszerződés előírásaival).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

30. Beszámolók jóváhagyása

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 2009. december 31-én) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2010. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 2011. március 25-ei határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács részvényenként 25 HUF, összesen 260.129 ezer HUF (933.198 EUR 2010. december 31-én) osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2011. április 28-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

31. Nyilatkozatok

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

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