

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2010. negyedik negyedév

2011. február 21.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2009.	2010.	2009.	2010.
	december 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Bevétel	1.732	1.873	6.840	7.404
Működési költség	(238)	(195)	(1.040)	(1.027)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	1	25	72	100
EBITDA	1.495	1.703	5.872	6.477
Értékcsökkenés és amortizáció	(906)	(917)	(3.268)	(3.608)
Üzemi eredmény	589	786	2.604	2.869
Nettó kamatköltség	(439)	(555)	(1.940)	(2.227)
Üzemi eredmény és nettó kamat	150	231	664	592
Árfolyamkülönbözet	44	(3)	(662)	(33)
Adózás előtti eredmény	194	228	2	559
Nyereségadó	369	(25)	(90)	(270)
Adózott eredmény	563	203	(88)	289
EBITDA ráta (%)	86,3	90,9	85,8	87,5
Üzemi eredmény ráta (%)	34,0	42,0	38,1	38,7

	2009. december 31.	2010. december 31.
Eszközök összesen	79.913	77.509
Ingtatlanok - bekerülési költségen*	68.444	67.119
Bankhitelek	55.441	53.831
Nettó adósság	45.662	45.457

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



Tisztelt Részvényeseink,

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

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

2010. évi eredmények

A Társaság 7.404 ezer euró árbevétel és 6.477 ezer euró EBITDA mellett 289 ezer euró nettó nyereséggel zárta az évet.

- Az **árbevétel** (7.404 ezer euró, Q1: 1.836 ezer euró, Q2: 1.822 ezer euró, Q3: 1.873 ezer euró, Q4: 1.873 ezer euró) 8,2%-kal nőtt az előző évhez képest. A növekedés a 2009. áprilisban átadott Hx épület addicionális bevételeiből (2009: 9 hónap, 2010: 12 hónap elszámolt bevétel), valamint a kihasználtság folyamatos növekedéséből (lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) származik.
- A **működési költség** (927 ezer euró, Q1: 207 ezer euró, Q2: 284 ezer euró, Q3: 266 ezer euró, Q4: 170 ezer euró) 4,2%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a szigorú költséggazdálkodás eredményeként.
- Az **értékcsökkenési leírás** (3.608 ezer euró, Q1: 880 ezer euró, Q2: 901 ezer euró, Q3: 910 ezer euró, Q4: 917 ezer euró) elsősorban a H épületre a 2009. áprilisi üzembe helyezéstől kezdődően elszámolt értékcsökkenés (2009: 9 hónap, 2010: 12 hónap) hatására haladja meg 10,4 %-kal az egy évvel korábbi értéket.
- Fentiek eredményeként az **EBITDA** (6.477 ezer euró, Q1: 1.629 ezer euró, Q2: 1.538 ezer euró, Q3: 1.607 ezer euró, Q4: 1.703 ezer euró) 10,3%-kal, az **üzemi eredmény** (2.869 ezer euró, Q1: 749 ezer euró, Q2: 637 ezer euró, Q3: 697 ezer euró, Q4: 786 ezer euró) 10,2%-kal magasabb az egy évvel korábbinál.
- A **nettó kamatköltség** (2.277 ezer euró, ezen belül 2.658 ezer euró kamatköltség és 381 ezer euró kamatbevétel) a hitelkamatok csökkenése ellenére növekedett az egy évvel korábbihoz képest a kamatbevételek jelentős csökkenése miatt. Ennek okai: (1) a bontások, terület-előkészítések és felújítások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) valamint az osztalékfizetés révén csökkent a pénz és értékpapír állomány; (2) a pénz és értékpapír állományt forint helyett alacsonyabb kamatozású euróban tartalékoljuk.
- Az **árfolyamkülönbözet** (33 ezer euró veszteség, Q1: 22 ezer euró nyereség, Q2: 68 ezer euró veszteség, Q3: 16 ezer euró nyereség, Q4: 3 ezer euró veszteség) alacsony szintje annak köszönhető, hogy a pénztartalékok euróra váltásával lényegesen csökkent az árfolyamváltozások hatása az eredményre.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az év során:

Q1: 77%

Q2: 79%

Q3: 80%

Q4: 83%

Az eredmények javulása elsősorban a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből származik. Ezeknek az igényeknek a kielégítésére a Hx és Hy épületekben alakítottunk ki új irodaterületeket, melyekbe a bérlők beköltöztek.



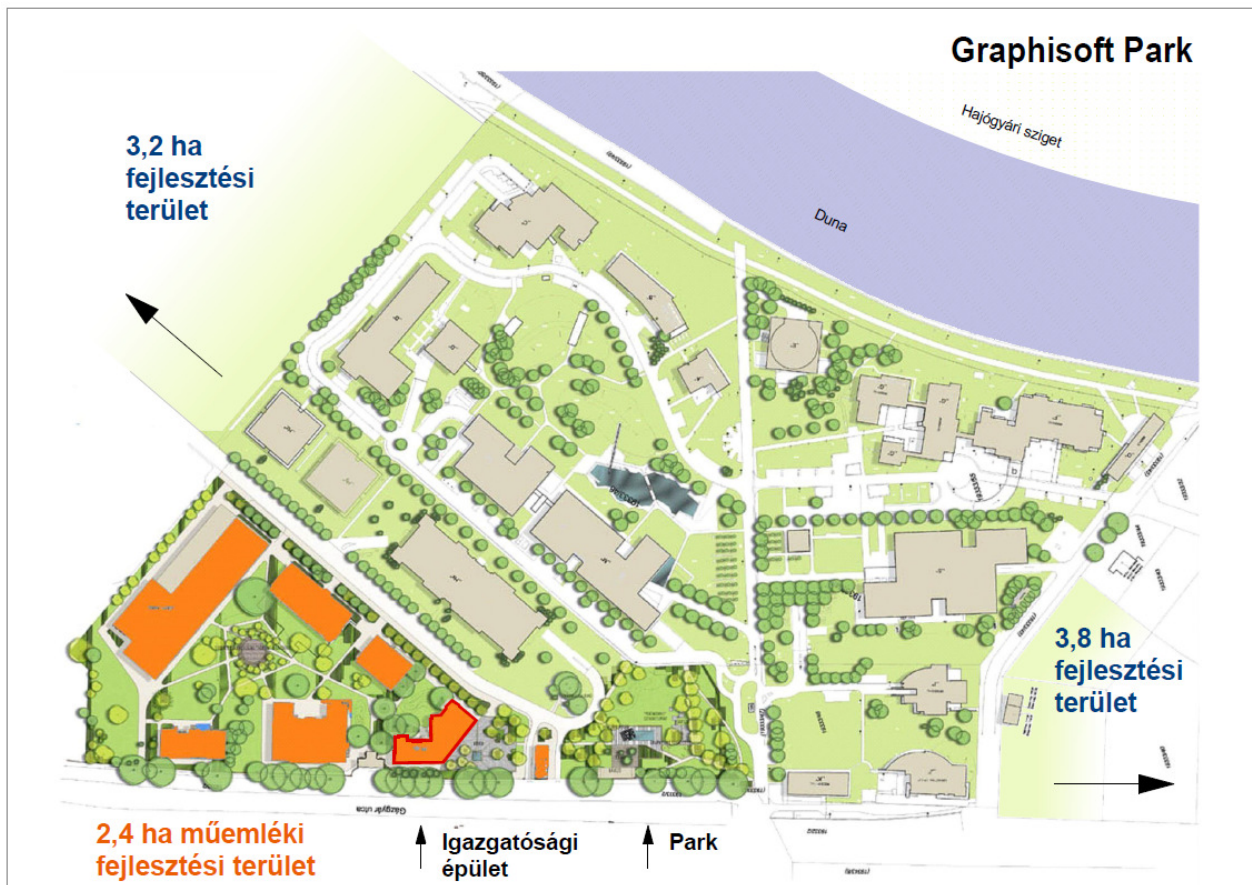
Bérelt irodaterület növekedéssel ugyan nem járt, de nagyon fontos fejlemény, hogy a Park legnagyobb bérlője, az SAP eddig másutt működő kereskedelmi részlege is a Parkba költözött és ezzel összefüggésben a fennálló bérleti szerződésünket további 5 évvel meghosszabbítottuk.

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 fejleszhető, illetve a meglévő 14.000 m² műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.



Az irodapark **központi területének** fejlesztése lényegében befejeződött, de ezen a területen is folyamatos 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 kiemeli és bemutatja a Graphisoft Park emblematikus 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) Megkezdjük 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 régészetileg feltárt déli területen igény szerint azonnal 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.) érkezettek diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: <http://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 részben a kihasználtsági ráta növekedésének, részben a kamatterhek 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.

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

Budapest, 2010. február 21.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2010. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2011. február 21.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2010. DECEMBER 31.

TARTALOM:

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

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	3	1.688	723
Értékpapírok	4	8.022	8.000
Vevők	5	444	362
Készletek	6	7	-
Adókövetelés	7	558	380
Egyéb forgóeszközök	8	287	517
Forgóeszközök		11.006	9.982
Befektetési célú ingatlanok	9	68.444	67.119
Egyéb tárgyi eszközök	9	178	222
Immateriális javak	9	23	10
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	162	76
Befektetett eszközök		68.907	67.527
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.913	77.509
Rövid lejáratú hitelek	12	1.600	1.692
Szállítók	13	473	667
Adókötelezettség	7	174	180
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	742	837
Rövid lejáratú kötelezettségek		2.989	3.376
Hosszú lejáratú hitelek	12	53.841	52.139
Hosszú lejáratú kötelezettségek		53.841	52.139
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.830	55.515
Jegyzett tőke		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 jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	15	1.732	1.873	6.840	7.404
Árbevétel		1.732	1.873	6.840	7.404
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(7)	(27)	(133)	(176)
Személyi jellegű költség	16	(106)	(95)	(460)	(438)
Egyéb működési költség	16	(125)	(73)	(447)	(413)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(906)	(917)	(3.268)	(3.608)
Működési költség		(1.144)	(1.112)	(4.308)	(4.635)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	1	25	72	100
ÜZEMI EREDMÉNY		589	786	2.604	2.869
Kamatbevétel	18	210	98	805	381
Kamatköltség	18	(649)	(653)	(2.745)	(2.658)
Árfolyamkülönbözet	19	44	(3)	(662)	(33)
Pénzügyi eredmény		(395)	(558)	(2.602)	(2.310)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		194	228	2	559
Nyereségadó	20	369	(25)	(90)	(270)
ADÓZOTT EREDMÉNY		563	203	(88)	289
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		563	203	(88)	289
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,05	0,02	(0,01)	0,03
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,05	0,02	(0,01)	0,03

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		563	203	(88)	289
Átváltási különbözet		(43)	(74)	(27)	(418)
Egyéb átfogó jövedelem		(43)	(74)	(27)	(418)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		520	129	(115)	(129)

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2008. december 31.	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 jelentés szerves részét képezi.

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

	2009.	2010.	2009.	2010.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	194	228	2	559
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	906	917	3.268	3.608
Kamatköltség	649	653	2.745	2.658
Kamatbevétel	(210)	(98)	(805)	(381)
Követelések leírása	7	1	10	1
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(44)	12	75	(18)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) csökkenése	349	(228)	75	113
Készletek (növekedése) csökkenése	(2)	2	982	7
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése (csökkenése)	(1.515)	280	(1.631)	486
Fizetett nyereségadó	(9)	(24)	(287)	(249)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	325	1.743	4.434	6.784
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(120)	(843)	(9.713)	(2.901)
Fizetett kamat (aktívált)	-	(6)	(56)	(12)
Részesedés vásárlása	-	-	(100)	-
Értékpapír vásárlása	-	-	(8.022)	-
Kapott kamat	133	12	776	384
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	13	(837)	(17.115)	(2.529)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(392)	(412)	(1.447)	(1.610)
Fizetett kamat	(531)	(644)	(2.688)	(2.658)
Fizetett osztalék	-	(3)	-	(949)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(923)	(1.059)	(4.135)	(5.217)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	(585)	(153)	(16.816)	(962)
Pénzeszközök az időszak elején	1.922	881	18.528	1.688
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	351	(5)	(24)	(3)
Pénzeszközök az időszak végén	1.688	723	1.688	723

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Graphisoft Park Csoport

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett társaságok. A csoport székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7., Magyarország. Az alkalmazotti létszám 2010. december 31-én 12 fő volt.

1.2. Irányítás

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

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

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

1.3. Részvényinformációk

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tulajdonosi összetétel 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 22. megjegyzésében ismertetjük.

2. Számviteli politika

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

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2009.	2010.	2009.	2010.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 30.	dec. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
EUR/HUF nyitó:	270,36	277,33	264,78	270,84
EUR/HUF záró:	270,84	278,75	270,84	278,75
EUR/HUF átlag:	270,90	275,90	280,58	275,41

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

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

A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatásban mutatjuk be.

4. 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 Társaság 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.

5. Vevők

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

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Készletek

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

7. Adókövetelés és adókötelezettség

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

8. Egyéb forgóeszközök

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

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 343 ezer EUR árbevétel és 115 ezer EUR kamatbevétel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2009. december 31.	2010. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	68.444	67.119
Egyéb tárgyi eszközök	178	222
Immateriális javak	23	10
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	68.645	67.351

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

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2009. december 31.	53.700	14.744	68.444
Bruttó érték:			
2009. december 31.	66.860	14.744	81.604
Növekedés	-	2.662	2.662
Aktiválás	1.390	(1.390)	-
Átváltási különbözet	(7)	(433)	(440)
2010. december 31.	68.243	15.583	83.826
Értékcsökkenés:			
2009. december 31.	13.160	-	13.160
Növekedés	3.548	-	3.548
Átváltási különbözet	(1)	-	(1)
2010. december 31.	16.707	-	16.707
Nettó érték:			
2010. december 31.	51.536	15.583	67.119

A 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 Park irodaépületein (1.063 ezer EUR, ebből 1.044 ezer EUR befejezett).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 Park irodaépületein (20 ezer EUR).

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

10. Részesedések

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

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

11. Halasztott adó

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

13. Szállítók

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

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

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2009. december 31.	2010. 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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.732	1.873	6.840	7.404
Árbevétel	1.732	1.873	6.840	7.404

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

16. Működési költség

	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	7	27	133	176
Személyi jellegű költség	106	95	460	438
Egyéb működési költség	125	73	447	413
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	906	917	3.268	3.608
Működési költség	1.144	1.112	4.308	4.635

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	5	4	19	16
Jog és adminisztráció	23	26	93	115
Marketing	32	31	234	221
Egyéb	65	12	101	61
Egyéb működési költség	125	73	447	413

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2009.	2010.	2009.	2010.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	51	102	3.325	366
Továbbszámlázott beruházási költségek	(46)	(104)	(3.292)	(357)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	526	783	2.413	2.673
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(524)	(756)	(2.338)	(2.576)
Egyebek	(6)	-	(36)	(6)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	1	25	72	100

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

18. Kamatok

	2009.	2010.	2009.	2010.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Kapott bankkamatok	210	98	805	381
Kamatbevétel	210	98	805	381
Fizetett hitelkamatok	(649)	(657)	(2.792)	(2.657)
Egyéb fizetett kamatok	-	(2)	(9)	(13)
Aktivált finanszírozási költség	-	6	56	12
Kamatköltség	(649)	(653)	(2.745)	(2.658)
Nettó kamatköltség	(439)	(555)	(1.940)	(2.277)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egyéb pénzügyi bevételek és ráfordítások

	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamkülönbözet	-	14	(587)	(48)
Nem realizált árfolyamkülönbözet	44	(17)	(75)	15
Egyéb pénzügyi bevételek és (ráfordítások)	44	(3)	(662)	(33)

20. Nyereségadók

	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	58	(50)	(169)	(186)
Halasztott nyereségadó	311	25	79	(84)
Nyereségadó ráfordítás	369	(25)	(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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2010. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2009. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2009. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2010. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	563	203	(88)	289
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,05	0,02	(0,01)	0,03
Részvényopciók	-	-	-	-
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,05	0,02	(0,01)	0,03

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

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2009. december 31.	2010. 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.

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

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

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

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

25. Nyilatkozat

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